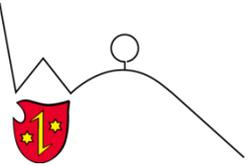


Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Öffentliche Bekanntmachung	3
Vorlagendokumente	5
TOP Ö 1 Laufendes und Bekanntgaben	5
Informationsvorlage 8085 öff	5
TOP Ö 3 Schillerschule Dettingen, Sanierung und Erweiterung	7
Vorlage 7451/34 öff	7
TOP Ö 4 Wohnbaulandentwicklung hier: Vergabe Ingenieurleistungen im Rahmen der Projektvorbereitungen durch die STEG	9
Vorlage 8034/1 öff	9
TOP Ö 5 Bericht zum Stand der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte III", Vorlage 8084 öff	11
TOP Ö 6 Bebauungsplan "Im Waager - Panoramastraße" 1. Änderung, hier: Satzungsbeschluss	15
Vorlage 8026/1 öff	15
8026/1-1_Planteil 8026/1 öff	17
8026/1-2_Textteil 8026/1 öff	19
8026/1-3_Satzung 8026/1 öff	27
8026/1-4_Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange 8026/1 öff	29
8026/1-5_Begründung zum Bebauungsplan 8026/1 öff	41
8026/1-6_Ökologischer Steckbrief 8026/1 öff	53
8026/1-7_Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 8026/1 öff	61
TOP Ö 8 Eingliederung der Backhaushockete in den Kunsthandwerkermarkt Vorlage 8075 öff	75



Gemeindeverwaltung
Dettingen an der Erms

11.10.2018

E i n l a d u n g

zu einer Sitzung des Gemeinderats am Donnerstag, 18.10.2018 im Sitzungssaal des Rathauses "Schlößle".

Beginn: 19:00 Uhr

T a g e s o r d n u n g

- 1 Laufendes und Bekanntgaben
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Schillerschule Dettingen, Sanierung und Erweiterung
hier: Vergabe verschiedener Gewerke
Vorlage: 7451/34 öff
- 4 Wohnbaulandentwicklung
hier: Vergabe Ingenieurleistungen im Rahmen der
Projektvorbereitungen durch die STEG
Vorlage: 8034/1 öff
- 5 Bericht zum Stand der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme
"Ortsmitte III",
Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2019
sowie Festlegung von Prioritäten für öffentliche
Erschließungsmaßnahmen zur Straßen- und Platzgestaltung
Vorlage: 8084 öff
- 6 Bebauungsplan "Im Waager - Panoramastraße" 1. Änderung,
hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: 8026/1 öff
- 7 Umbau Kreuzung Hülbener Straße / Gustav-Werner-Straße mit
Neubau des RÜB Gweidach und Offenlegung des Talgrabens

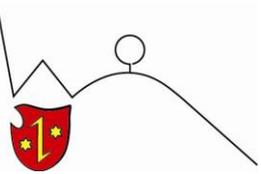
- 8 Eingliederung der Backhaushockete in den
Kunsthandwerkermarkt
Vorlage: 8075 öff

- 9 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Hillert', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Michael Hillert
Bürgermeister



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8085 öff	Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl	09.10.2018
Gremium Datum GR 18.10.2018	Behandlungszweck/-art Information öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		

Informationsvorlage

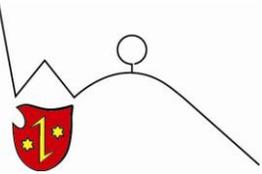
Laufendes und Bekanntgaben

Sachverhalt

Gemäß § 35 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg werden folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 20.09.2018 bekanntgegeben:

Tagesordnungspunkt:
Kioskverpachtung am Bahnhof

Beschluss:
„Der Kiosk wird nicht mehr verpachtet.“



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7451/34 öff	Sachbearbeitung: Michael Gutmann AZ: 022.3; 211.21 - - Gu	26.09.2018
Gremium GR	Datum 18.10.2018	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 7451 bis 7451/33		Ergebnis

Beschlussvorlage

**Schillerschule Dettingen, Sanierung und Erweiterung
hier: Vergabe verschiedener Gewerke**

I. Beschlussantrag

Die Bodenbelagsarbeiten G2/G4 werden mit der Angebotssumme in Höhe von 113.956,95 € (brutto) an die Firma Bode aus Freiberg am Neckar vergeben.

Die Fliesenarbeiten G2/G4 werden mit der Angebotssumme in Höhe von 195.772,09 € (brutto) an die Firma von Au-Gehung GmbH aus Nürtingen vergeben.

Die Malerarbeiten G2/G4 werden mit der Angebotssumme in Höhe von 73.141,02 € (brutto) an die Firma Maler Herrmann aus Gammertingen vergeben.

Die Schreinerarbeiten G2/G4 werden mit der angebotssumme in Höhe von 224.660,74 € (brutto) an die Firma Pfefferle aus Ballrechten-Dottingen vergeben.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzmittel sind im Haushalt eingestellt. Der Auftrag wird mit Bruttoangebotssummen vergeben.

III. Sachverhalt

Das Gewerk Bodenbelagsarbeiten G2/G4 wurde EU-weit öffentlich ausgeschrieben. Es wurden von 12 Firmen Leistungsverzeichnisse heruntergeladen / über den Staatsanzeiger angefordert. Zum Submissionstermin am 18.09.2018 lagen 7 Angebote vor. Nach Prüfung und Wertung der Angebote hat die Firma Bode aus Freiberg am Neckar das

wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird mit einer Angebotssumme in Höhe von 113.956,95 Euro beauftragt.

Die Kostenberechnung von November 2016 wird bei diesem Gewerk um 91.000,00 € (brutto) unterschritten.

Das Gewerk Fliesenarbeiten G2/G4 wurde EU-weit öffentlich ausgeschrieben. Es wurden von 5 Firmen Leistungsverzeichnisse heruntergeladen / über den Staatsanzeiger angefordert. Zum Submissionstermin am 11.09.2018 lagen 6 Angebote vor. Nach Prüfung und Wertung des Angebots hat die Firma von Au-Gehung GmbH aus Nürtingen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird mit einer Angebotssumme in Höhe von 195.772,09 Euro beauftragt.

Die Kostenberechnung von November 2016 wird bei diesem Gewerk um 50.000,00 € (brutto) unterschritten.

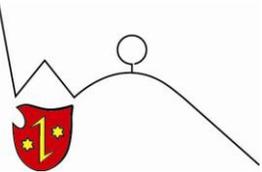
Das Gewerk Malerarbeiten G2/G4 wurde EU-weit öffentlich ausgeschrieben. Es wurden von 11 Firmen Leistungsverzeichnisse heruntergeladen / über den Staatsanzeiger angefordert. Zum Submissionstermin am 11.09.2018 lagen 4 Angebote vor. Nach Prüfung und Wertung des Angebots hat die Firma Maler Herrmann aus Gammertingen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird mit einer Angebotssumme in Höhe von 73.141,02 Euro beauftragt.

Die Kostenberechnung von November 2016 wird bei diesem Gewerk um 7.700,00 € (brutto) unterschritten.

Das Gewerk Schreinerarbeiten G2/G4 wurde EU-weit öffentlich ausgeschrieben. Es wurden von 18 Firmen Leistungsverzeichnisse heruntergeladen / über den Staatsanzeiger angefordert. Zum Submissionstermin am 11.09.2018 lagen 5 Angebote vor. Nach Prüfung und Wertung der Angebote hat die Firma Pfefferle aus Ballrechten-Dottingen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird mit einer Angebotssumme in Höhe von 224.660,74 Euro beauftragt.

Die Kostenberechnung von November 2016 wird bei diesem Gewerk um 30.694,63 € (brutto) überschritten. Dies wird aber durch die anderen günstigeren Vergaben wieder ausgeglichen.

Den Sachverhalt zu den Vergaben wird Herr Dipl.-Ing. Thomas Kaltenmark vom Büro Klotz und Partner GmbH in der Sitzung erläutern.



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8034/1 öff	Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: 621.41 - Höl	01.10.2018
Gremium GR	Datum 18.10.2018	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 8034		Ergebnis

Beschlussvorlage

Wohnbaulandentwicklung

hier: Vergabe Ingenieurleistungen im Rahmen der Projektvorbereitungen durch die STEG

I. Beschlussantrag

1. Die Ausführungen der STEG Stadtentwicklung GmbH zur weiteren Vorgehensweise im Rahmen der Projektvorbereitung zur weiteren Wohnbaulandentwicklung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Die K M B Plan Werk Stadt GmbH wird mit der Erarbeitung von Konzeptstudien zur Entwicklung der Gebiete „Oberer Wolfgarten“, „Kühsteiggasse“ und „Vor Buchhalden“ beauftragt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Zu 1.: siehe bereits erfolgte Beauftragung der STEG Stadtentwicklung GmbH (Drucksache Nr. 8034)

Zu 2.: Kosten laut Honorarangebot auf Grundlage der HOAI:

Oberer Wolfgarten: ca. 9.000,00 €

Kühsteiggasse: ca. 11.500,00 €

Vor Buchhalden: ca. 6.000,00 €

Gesamt ca. 26.500,00 €

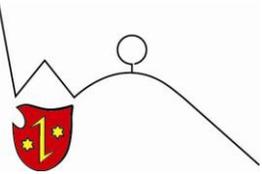
Haushaltsmittel stehen unter Kostenstelle 511002, Sachkonto 4271000 zur Verfügung bzw. werden im Haushalt 2019 bereitgestellt.

III. Sachverhalt

In Vorbereitung zur Entwicklung neuer Siedlungsflächen, wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH im April mit einer Wirtschaftlichkeitsanalyse zu den vom Gemeinderat priorisierten Gebieten „Oberer Wolfgarten II“, „Kühsteiggasse“ und „Vor Buchhalden“ beauftragt.

Zu 1.: Herr Klenk von der STEG Stadtentwicklung GmbH wird in der Sitzung anwesend sein und die weitere Vorgehensweise im Rahmen der Erstellung dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse darstellen und einen groben Zeithorizont benennen.

Zu 2.: Wie in der Sitzung vom 20.09.2018 erläutert, werden für die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse einige planerische Grundlagen und Kostenermittlungen benötigt. Unter anderem handelt es sich hierbei um grundsätzliche Aussagen zur möglichen Anordnung, Erschließung und Orientierung der Gebäude in den drei zu untersuchenden Gebieten. Zur Ausführung dieser Planungsleistungen wurde auf Nachfrage von der STEG das Büro KMB aus Ludwigsburg empfohlen, welches sich und sein Leistungsportfolio im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 20.09.2018 vorgestellt hat. Um in Sachen Wirtschaftlichkeitsanalyse weiterzukommen, ist nun eine Beauftragung der benötigten Planungsleistungen notwendig. Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich durch die Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro, welches alle notwendigen Planungsdisziplinen unter einem Dach vereint Synergieeffekte, die genutzt werden sollen. Zudem erscheinen die positiven Erfahrungen der STEG in der Zusammenarbeit mit dem Büro KMB in ähnlichen Projekten andernorts vielversprechend. Es wird daher vorgeschlagen, wie im Beschlussvorschlag ausgeführt, das Büro KMB entsprechend zu beauftragen.



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8084 öff	Sachbearbeitung: Christine Leuze AZ: - Lz	04.10.2018
Gremium GR	Datum 18.10.2018	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		Ergebnis

Beschlussvorlage

Bericht zum Stand der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte III", Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2019 sowie Festlegung von Prioritäten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen zur Straßen- und Platzgestaltung

I. Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstockungsantrag (s. Anhang) für das Programmjahr 2019 fristgerecht bis Ende Oktober 2018 beim Regierungspräsidium Tübingen einzureichen.
2. Für die Durchführung der nachstehenden öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind folgende Realisierungszeiträume vorgesehen:
 - Priorität 1 - Umsetzung 2019/2020: Quartier Mühlgässle / Hinter dem Rathaus / Hülbener Straße als Gesamtmaßnahme
 - Priorität 2 – Umsetzung ab 2020: Kelterplatz
 - Priorität 3 – Umsetzung ab 2020: Badstubengasse mit Grünfläche / Kanal Kegelwasen als Gesamtmaßnahme

II. Finanzielle Auswirkungen

Bereitstellung des Gemeindeanteils in Höhe von 40 %, aus dem beantragten Aufstockungsbetrag (350.000 €) berechnet mit rd. 140.000 €. Dieser Betrag ist für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in den Jahren 2019 und 2020 aus dem Gemeindehaushalt zur Verfügung zu stellen.

III. Sachverhalt

Stand der Sanierung / Aktueller Förderrahmen:

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte III“ wurde im Jahre 2011 mit dem Beschluss der Sanierungssatzung eingeleitet. Der damalige Förderrahmen von rd. 1,67 Mio. Euro für das ca. 13,48 ha große Sanierungsgebiet wurde bis zum Jahr 2018 schrittweise auf insgesamt rd. 3,90 Mio. Euro (100 %) aufgestockt. Damit wurden bislang Finanzhilfen von Bund/Land in Höhe von 2,34 Mio. Euro (60 %) bewilligt.

Der vom Regierungspräsidium Tübingen aufgrund der bisher eingereichten Auszahlungsanträge bislang anerkannte Finanzbedarf liegt bei rd. 2,10 Mio. Euro (100 %). Aufgrund weiterer, bereits geleisteter Ausgaben und den aus vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde resultierenden gebundenen Mitteln von ca. 650.000 Euro ergibt sich zusätzlich ein weiterer Finanzbedarf in Höhe von rd. 877.000 Euro (100 %). Der aktuelle Förderrahmenrest beträgt damit ca. 925.000 Euro.

Öffentliche Maßnahmen:

a) Erschließungsmaßnahmen / Straßen- und Platzgestaltungen

In den Jahren 2017 und 2018 wurden als öffentliche Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortsmitte III“ die Erschließungen Parkplatz am Friedhof (Lange Gasse/Kirchhofgasse) sowie Kreuzgasse durchgeführt; die Baumaßnahmen in der Kreuzgasse können in den kommenden Wochen abgeschlossen werden. Die Gemeinde sollte nun die weiter durchzuführenden öffentlichen Maßnahmen festlegen und diesbezüglich – je nach Dringlichkeit - Prioritäten setzen. Ein entsprechender Vorschlag der Verwaltung wurde in Ziffer 2 des Beschlussvorschlags formuliert.

Die Förderobergrenzen für die Erschließungsmaßnahmen Mühlgässle / Hinter dem Rathaus / Hülbener Straße, Kelternplatz sowie Badstubengasse / Kanal Kegelwasen wurden zunächst anhand der Flächen überschlägig ermittelt. Sie gehen aus der Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen als Anlage zu Ziff. 2.1 des Aufstockungsantrags hervor. Lt. Sanierungsrichtlinien ist der Förderumfang derzeit auf max. 150,00 Euro/m² für die Oberflächengestaltung/Begrünungsmaßnahmen beschränkt. Vor der Durchführung der einzelnen Maßnahmen wird eine Kostenschätzung der jeweiligen Bauarbeiten durch das Tiefbauamt erstellt und dem Gemeinderat vorgelegt, da der Herstellungsaufwand den zu erwartenden Förderumfang deutlich übersteigen wird.

b) Baumaßnahmen kommunale Gebäude

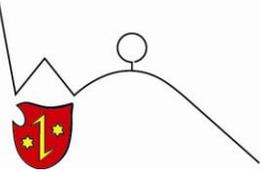
Für die Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umnutzung der Kelter zur Schaffung von neuem Wohnraum zur Anschlussunterbringung ist von einem Kostenumfang in Höhe von rd. 80.000 Euro auszugehen. Diese neue kommunale Baumaßnahme kann ggf. als zusätzliches Projekt ebenfalls über das Sanierungsprogramm gefördert werden. Dies muss noch mit dem Regierungspräsidium geklärt werden.

Künftig benötigter Förderrahmen / Verlängerung des Bewilligungszeitraums:

Unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Maßnahmen wird eine Erhöhung des Förderrahmens um ca. 350.000 Euro auf künftig 4,249 Mio. Euro benötigt. Unter dem Ansatz dieses Förderrahmens soll der Aufstockungsantrag beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eingereicht werden. Insbesondere die Erschließungsmaßnahmen ab Priorität 2 können ohne weitere Mittelaufstockung nicht realisiert werden.

Im Zuge der bisherigen Mittelaufstockungen wurde das Ende des Bewilligungszeitraums von Ende 2019 um nur wenige Monate auf April 2020 verschoben. Es ist bereits heute absehbar, dass die genannten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen bis April 2020 nicht geplant, realisiert und abgerechnet werden können. Aus diesem Grund sollte im Aufstockungsantrag der Bedarf zur Verlängerung des Bewilligungszeitraums angekündigt werden.

Frau Dr. Meyer von der STEG Stuttgart nimmt an der Sitzung teil und gibt einen Zwischenbericht zum aktuellen Stand der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte III“.



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8026/1 öff		Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl	01.10.2018
Gremium GR	Datum 18.10.2018	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 8026			

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan "Im Waager - Panoramastraße" 1. Änderung,
hier: Satzungsbeschluss**

I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt der Behandlung der eingegangenen Anregungen im Zuge der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“ gemäß Drucksache 8026/1-4 zu.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“ bestehend aus Planteil, Textteil bestehend aus Textfestsetzungen nach BauGB, örtlichen Bauvorschriften nach LBO und Hinweisen, Begründung mit Umweltbericht mit ökologischem Steckbrief sowie artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 18.10.2018 wird zugestimmt. Der Bebauungsplan wird gemäß Drucksache 8026/1-3 als Satzung beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen

-

III. Sachverhalt

Der Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ ist seit dem 25.04.1966 in seiner originalen Fassung rechtskräftig. Die Gemeinde Dettingen beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ den aktuellen städtebaulichen Anforderungen im Geltungsbereich weiter gerecht zu werden.

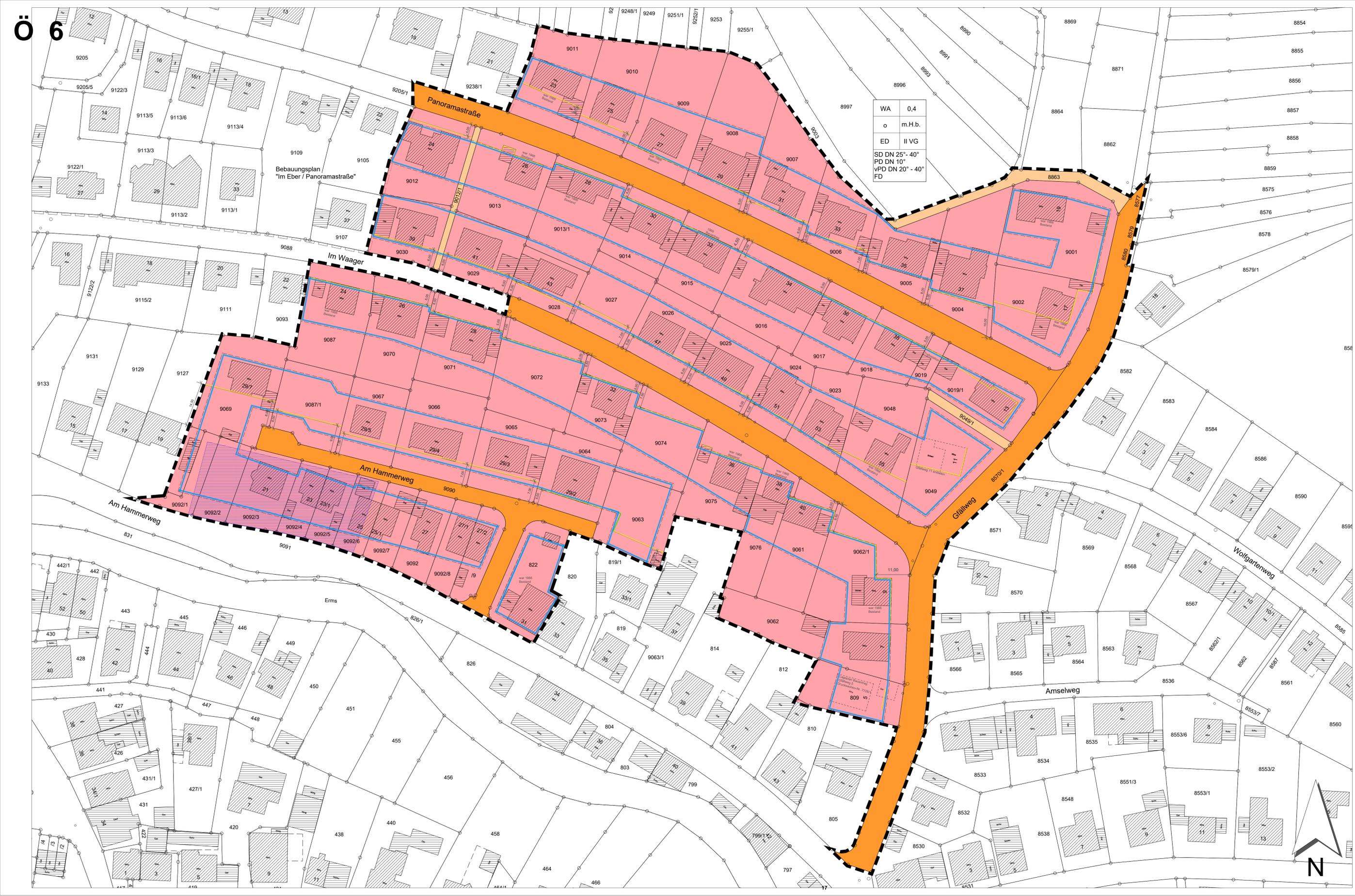
Durch die sich verändernde Architektursprache und Modernisierung von Gebäuden und aufgrund der Vielzahl zwischenzeitlich geänderter Gesetze und sonstiger rechtlicher

und fachlicher Vorgaben sollte der Bebauungsplan mit den Festsetzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Zugleich sollte die Attraktivität für künftige Bautätigkeiten im Innenbereich gesteigert werden, indem mehr Möglichkeiten zur Gestaltung der Bebauung gegeben werden. Hierzu wurde der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss am 22.03.2018 gefasst (siehe hierzu GR-Drucksache 8026).

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha und umfasst die Grenzen des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ vom 25.04.1966. Das allgemeine Wohngebiet ist bereits überwiegend bebaut. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, konnte der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Demnach kann nun, nach erfolgter Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, direkt der Satzungsbeschluss und die Rechtskraft des Bebauungsplans herbeigeführt werden.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.06.2018 durchgeführt und auch der Öffentlichkeit wurde vom 16.07.2018 – 31.08.2018 die Möglichkeit gegeben, zur Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen.

Aus der Öffentlichkeit ergaben sich keinerlei Einwendungen, die Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind in der Tabelle in der Anlage (siehe 8026/1-4) aufgeführt.



WA	0,4
o	m.H.b.
ED	II VG
SD DN 25° - 40°	
PD DN 10°	
VPD DN 20° - 40°	
FD	

Legende

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, Baugrenze, Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zweckbestimmung der Fläche	Grundflächenzahl
Bauweise	max. Höhenbegrenzung gem. Ziff. 2.2 im Textteil
Offene Bauweise (o)	Ziff. 2.2 im Textteil
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse (VG)
Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D)	
Dachform	
Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung (DN)	

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Festsetzungen gem. BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verkehrsfläche (öffentliche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche (öffentlicher Fußweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige zeichnerische Darstellung

7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude

Außerhalb des Geltungsbereichs Rechtskräftige Bebauungspläne mit Bezeichnung

Nachrichtliche Darstellung

Baulinie, Bebauungsplan 25.04.1966 – entfällt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans

Baugrenze, Bebauungsplan 25.04.1966 – entfällt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans

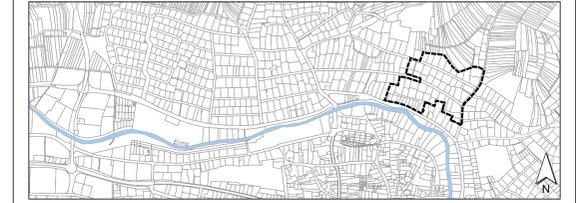
5,00 Bemaßung in Metern, Bebauungsplan 25.04.1966

Abweichende Darstellung der Gebäude gegenüber ALK mit Erläuterung

Erläuterung Bestand, Bebauungsplan 25.04.1966

Kulturdenkmal gem. DStchG – Archäologisches Denkmal

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke über die 1. Änderung Bebauungsplan "Im Waager – Panoramastraße"

- Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB am 22.03.2018
- Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gemäß § 2 (1) BauGB im Amtsblatt am 05.07.2018
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 - 3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.06.2018
 - 3.2 Öffentliche Auslegung vom 16.07.2018 bis 31.07.2018
- Behandlung der Anregungen Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 18.10.2018
- Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt,
 Dettingen an der Erms, den Michael Hillert, Bürgermeister
 Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

1. Änderung Bebauungsplan "Im Waager – Panoramastraße"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
 Gemeinde Dettingen an der Erms
 Landkreis Reutlingen

Proj. Nr. 142917
 Katastergrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 2017
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW

Originalmaßstab 1 : 500

Pustal Landschaftsökologie und Planung
 Prof. Waltraud Pustal
 Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
 Höhe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
 Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
 E-Mail: mail@pustal-online.de
 www.pustal-online.de

Datum: 18.10.2018

Landschaftsökologie und Planung

Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan **1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Proj.-Nr. 142917

Datum: 18.10.2018

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), mehrfach geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

Weitere technische Vorschriften:

DIN EN 1997-2: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds; Deutsche Fassung EN 1997-2:2007 + AC:2010

DIN 4020: Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke

Die Normen können bezogen werden beim

Beuth Verlag GmbH
Burggrafenstraße 6
10787 Berlin

Telefon 030 2601-0

Telefax 030 2601-1260.

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen vom Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ außer Kraft. Alle bestehenden und auf Basis des geltenden Bebauungsplans vom 25.04.1966 genehmigten Gebäude genießen Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Veränderungen der Gebäude oder an den Gebäuden sind Bestandteil der 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und daher unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl), die Baugrenzen und durch die zulässige Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Über die festgesetzte GRZ lässt sich für jedes Baugrundstück die zulässige überbaubare Flächengröße errechnen. Die Berechnung erfolgt nach § 19 BauNVO. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4.

2.2 Gebäudehöhe (m. H. b.)

Höhenbegrenzung von Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) durch die Angabe eines Maximalwertes (FH_{max} bzw. WH_{max} m. ü. Bezugsebene). Gemessen wird zwischen Bezugsebene (vgl. Ziff. 6 dieses Textteils) und dem oberen Firstabschluss (FH) bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches (WH). Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika zu verwenden.

Die zulässige Höhenbegrenzung wird wie folgt festgesetzt:

Satteldach (SD): $FH_{max} = 9,50$ m
 $WH_{max} = 5,50$ m

Pulldach (PD)/
 versetztes Pulldach (vPD): $FH_{max} = 9,50$ m

Flachdach (FD): $WH_{max} = 9,50$ m

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) überschritten werden.

2.3 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, Stellung der Gebäude

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

- 3.1 Zulässig ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern.
- 3.2 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel der zur Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze herzustellen. Ausnahmsweise ist an den Eckgrundstücken eine abweichende Ausrichtung der Hauptfirstrichtung zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 u. § 23 BauNVO

- 5.1 Stellplätze und Zufahren zu Tiefgaragen sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zugelassen.
- 5.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese in einem Abstand von mindestens fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.

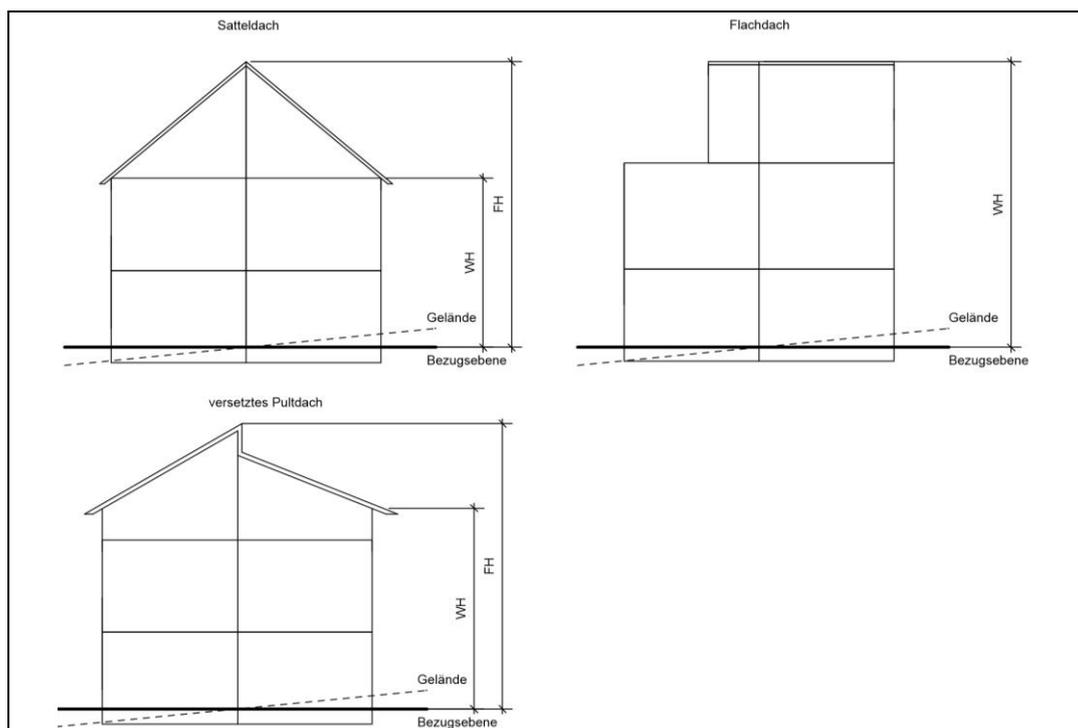
6. Höhenlage der Hauptgebäude, Bezugsebene

§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO

Die Hauptkörper sind nach folgender Systemskizze in das natürliche Gelände einzupassen. Die Bezugsebene des Bestandsgeländes ist die im Mittel gemessene Geländeoberfläche. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den geplanten Gebäudeecken.

Die sich hieraus ergebende Bezugsebene des Bestandsgeländes ist maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe des Gebäudes.

Die Bezugsebene ist durch einen sachständigen Vermessungsingenieur über die Fertigung von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren anzugeben.



7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20. BauGB

7.1 Gestaltung der Wege, Stellplätze und Zufahrten

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Plätze und Stellplätze für Pkw mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag z. B. Schotterrassen, Schotterrasen mit Fahrstreifen oder Rasengittersteinen herzustellen.

§ 9 (1) 20. BauGB i. V. m. § 44 (5) BNatSchG

7.2 Maßnahmen für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Vor der Rodung von Höhlenbäumen sind das Aufhängen von Nisthilfen und einer Fledermaushöhle auf den betroffenen Grundstücken oder auf externen Ersatzgrundstücken (bei entsprechender vertraglicher Regelung) im folgenden Umfang erforderlich:

- Flst. 9013: 1 Walnussbaum, dafür 1 Meisenhöhle
- Flst. 9027: 1 Birnbaum, dafür 1 Meisenhöhle, 1 Starenhöhle, 1 Fledermaushöhle
- Flst. 9072: 1 Apfelbaum, dafür 1 Starenhöhle
- Flst. 9063: 1 Walnussbaum, dafür 1 Starenhöhle und 1 Meisenhöhle
- Flst. 9087/1: Obstbäume, dafür 2 Meisenhöhlen

Ein Nachweis der Maßnahmen oder die Benennung von Ersatzgrundstücken für einen Nachweis der Maßnahmen ist mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.

C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten der Gemeinde Dettingen an der Erms

(In der jeweils gültigen Fassung)

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

Grundformen für das Hauptdach sind das Satteldach (SD), das flach geneigte Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Zugelassen ist für Satteldächer eine Dachneigung (DN) von 25° – 40°. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,5 m beträgt und deren Dachneigung von 20° – 40° entspricht, sind ebenfalls zugelassen (versetztes Pultdach).

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von 25° – 29° bis 40 cm und bei einer Dachneigung von 30° – 40° bis 60 cm zulässig.

Dachneigungen müssen bei direkt aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser) gleich sein.

Für zulässige Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Dettingen über die Zulassung von Dachaufbauten in der jeweils gültigen Fassung. Dachaufbauten für Personenaufzüge sind zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dachflächen zugelassen. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

Flachdächer und Pultdächer (bis max. 10°) sind zu begrünen.

2. Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) 3 LBO i. V. m. § 38 (1) 15 LBO

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

3. Gestaltung von Pkw-Stellplätzen und Wegen § 74 (2) LBO

Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen möglichst begrünbaren Belag zu versehen. Auf Ziff. 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) wird verwiesen.

4. Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gilt: Für Wohnungen sind notwendige Stellplätze im Sinne von § 37 LBO wie folgt herzustellen: Bei Wohnungen bis zu einer Größe von 75 m² Wohnfläche 1 Stellplatz. Bei Wohnungen mit mehr als 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

D Hinweise

1. Artenschutz

§ 39 (5) BNatSchG

- 1.1 Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

§ 44 BNatSchG

- 1.2 Abbruch von Gebäuden

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben am Gebäudebestand (z. B. Abbrucharbeiten, Vorhaben mit Änderungen an der Fassade und Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich) ist es nach o. g. Rechtslage verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu beschädigen oder zu zerstören. Es wird empfohlen bei vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr eine vorherige Kontrolle auf Fledermäuse und Vögel durch ein qualifiziertes Fachbüro vornehmen zu lassen. Es wird für Bestandsgebäude mit Leerstand unter einem Jahr empfohlen geplante Vorhaben am Gebäude ohne vorherige Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Bei Bestätigung der Nutzung als Sommerquartier bzw. Wochenstube sind Ausweichquartiere vor Abbruch des Gebäudes sicherzustellen.

2. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist die untere Bodenschutzbehörde: Bodenschutz, Sanierung, Altlasten zu informieren.

3. Bodenschutz

§ 1 (5) BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei Nässe ist ein Befahren der Böden außerhalb bestehender Wege zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Niederschlagswasser/Baugrundverhältnisse

Grundsätzlich ist das Ziel zu verfolgen, die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auszubauen. Sofern möglich, ist unbelastetes Niederschlagswasser durch Versickerung oder durch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen und somit dem Wasserkreislauf zurückzuführen.

Aufgrund der Hanglage und dem mergeligem Untergrund im Plangebiet aus Jungquartären Schuttkegeln und Gehängeschutt (Grundwasserleiter) wird eine flächenhafte Versickerung von Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken nicht empfohlen. Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei der Installation ist folgendes zu beachten: Bei Zisternen ist der Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Im Plangebiet sind die bisher bebauten Grundstücke an den Mischwasserkanal angeschlossen. Sollte eine Versickerung geplant sein, wird die Erstellung eines baugrundgeologischen Gutachtens empfohlen. Es ist zu prüfen, welche Auswirkungen bei Hangbebauung die Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf die Unterlieger hat. Auf das Regelwerk DWA Arbeitsblatt 138 zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, §§ 2 und 20 DSchG

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird für die Flurstücke 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6 erforderlich.

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründungen und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege) oder die Gemeinde Dettingen unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Gemeinde Dettingen Landkreis Reutlingen

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“ in der Gemeinde Dettingen

In seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016 den Bebauungsplan 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“ in der Gemeinde Dettingen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 4,2 ha. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücksnummern: 809, 822, 1137, 8570/1*, 8863, 9001, 9002, 9004, 9005, 9006, 9007, 9008, 9009, 9010, 9011, 9012, 9012/1, 9013, 9013/1*, 9014, 9015, 9016, 9017, 9018, 9019, 9019/1, 9023, 9024, 9025, 9026, 9027, 9028, 9029, 9030, 9048, 9049/1, 9049, 9061, 9062, 9062/1, 9063, 9064, 9065, 9066, 9067, 9069, 9070, 9071, 9072, 9073, 9074, 9075, 9076, 9087, 9087/1, 9088*, 9090, 9092, 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6, 9092/7, 9092/9, 9205/1*, 9127*

*Flurstück nur zum Teil im Geltungsbereich

§ 2 Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan setzt sich zusammen aus:

1. Bebauungsplan im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 18.10.2018
2. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 18.10.2018

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplans 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“ in der Gemeinde Dettingen tritt mit der ortsüblichen bzw. amtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft und wird gleichzeitig rechtsverbindlich.

§ 4 Beigefügte Begründung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Ausgefertigt als Satzung:

Dettingen, den

Michael Hillert
Bürgermeister

Ö 6

1. Änderung Bebauungsplan "Im Waager – Panoramastraße" Gemeinde Dettingen an der Erms

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

vom 16.07.2018 bis 31.08.2018

Der Gemeinderat Dettingen an der Erms hat am 22.03.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 1. Änderung Bebauungsplan "Im Waager – Panoramastraße" beschlossen. Es erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.07.2018 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.06.2018 mit einer Frist bis einschließlich 31.08.2018.

1. Übersicht aus der Beteiligung der Bürger

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung ein.

2. Übersicht beteiligter Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beteiligung am Verfahren mit Schreiben vom	Stellungnahme Eingang am (---- => keine Stellungnahme, nachgereicht)
1	Landratsamt Reutlingen	28.06.2018	29.08.2018
2	Regierungspräsidium Tübingen	28.06.2018	28.08.2018
3	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt f. Geologie , Rohstoffe und Bergbau	28.06.2018	17.08.2018
4	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	28.06.2018	16.08.2018
5	Regionalverband Neckar Alb	28.06.2018	02.08.2018
6	Netze BW GmbH	28.06.2018	09.07.2018
7	Unitymedia BW GmbH	28.06.2018	22.08.2018
8	Fair Netz GmbH	28.06.2018	12.07.2018
9	Deutsche Telekom	28.06.2018	----
10	Gemeindeverwaltung Dettingen an der Erms	28.06.2018	06.08.2018

3. Abwägung Träger öffentlicher Belange Anregungen/Einwände mit entsprechender Stellungnahme und Beschlussvorschlag

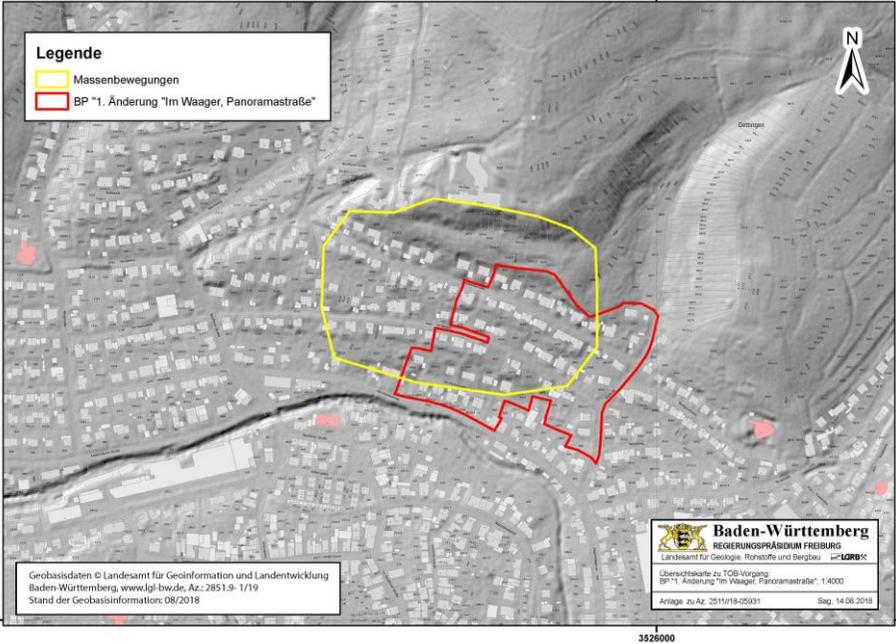
Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	<p>Landratsamt Reutlingen</p> <p>1. Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Im Waager - Panoramastraße", Gemeinde Dettingen an der Erms; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Waager - Panoramastraße", Stand 22.03.2018, folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Städtebauliche Gesichtspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird eine Anpassung des aktuellen Bebauungsplans zur Erhöhung der Nachverdichtung im Innenbereich sehr begrüßt. • Gemäß Punkt 5.2 der Begründung - Planungskonzept sollen durch die Anpassung die Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnverhältnisse wie z.B. Familienhaushalt, Single-Haushalt etc. geschaffen werden. Um den steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt durch Single-Haushalte zu minimieren, sollte sich in der Planung stärker auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau fokussiert werden. <p>Ökologische Wertigkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gebiet weist eine, für ein Siedlungsgebiet, hohe ökologische Wertigkeit auf. Es wäre daher wünschenswert, wenn bei den planungsrechtlichen Festsetzungen noch Maßnahmen zur Aufrechterhaltung eines guten ökologischen Zustands (Pflanzgebote etc.) aufgeführt werden würden. <p>Hinweis Nr. 5. Archäologische Denkmalpflege</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Zuständigkeit für die Archäologische Denkmalpflege nicht beim Regierungspräsidium Tübingen, sondern beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege) liegt. <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Waager-Panoramastraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Pustal angefertigt. Der Fokus der Prüfung wurde auf die bisher unbebauten Grundstücke gelegt, bei welchen zeitnahe Eingriffe am wahrscheinlichsten sind. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme. • Mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen und einem zusätzlich zulässigen Dachgeschoss ist der mehrgeschossige Wohnungsbau in der Planung berücksichtigt. • Wird bereits berücksichtigt. • Die nicht bebaubaren Flächen sind gem. Ziff. 2 der Örtlichen Bauvorschriften zu begrünen und als Grünflächen zu erhalten. Dies entspricht dem bisherigen Bestand der Freiflächennutzung, welcher künftig erhalten bleiben soll. • Festsetzung einer Dachbegrünung der Flach- und Pultdächer trägt zum guten ökologischen Zustand bei. • Wird nicht berücksichtigt. • Hinweis wird berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.. • Das Plangebiet wird in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung insgesamt untersucht. Mit dem Planungsziel der Nachverdichtung wurden die bisherigen Baulücken detaillierter untersucht. Eine Feststellung, dass diese Grundstücke in naher Zukunft bebaut werden sollen, kann nicht abgeleitet werden. • Kenntnisnahme.

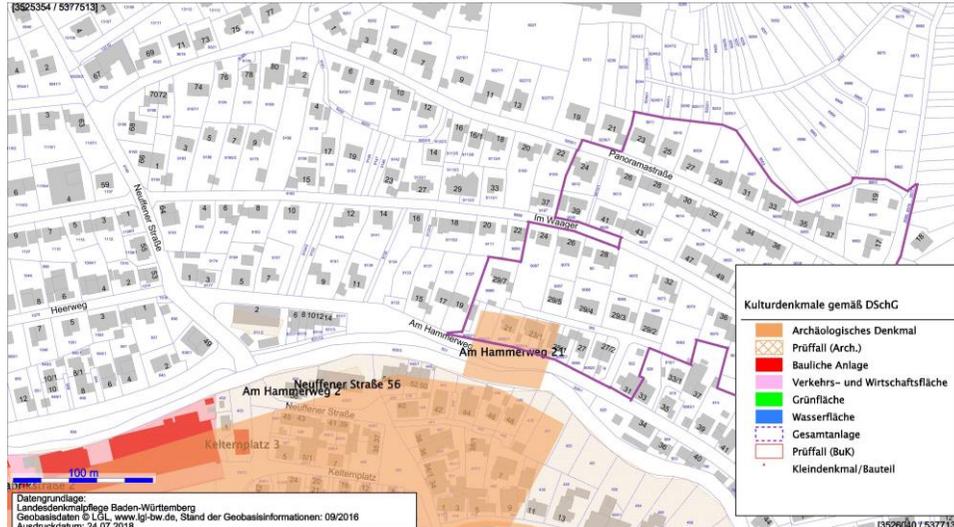
Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> Die Regelung in Ziffer 7.2 des Textteils (Maßnahmen für Höhlenbrüter und Fledermäuse) ist grundsätzlich zu begrüßen. Wenn aber bei den Baufeldräumungen alle Gehölze entfernt werden, besteht keine Möglichkeit, die CEF-Maßnahmen auf dem Flurstück durchzuführen. Es sollte daher ggfs. ein externes Ersatzgrundstück benannt werden, auf welchem die CEF-Maßnahmen in einem solchen Fall durchgeführt werden können. 	<ul style="list-style-type: none"> Eine Rodung der Bäume ist ausschließlich außerhalb der Brutzeiten oder nach Einbezug eines Biologen möglich. Vor der nächsten Brutzeit sind bei Rodung der Bäume die Nisthilfen an dem neuem Gebäude oder auf einem Ersatzgrundstück aufzuhängen. Es handelt sich um CEF-Maßnahmen für Arten der Siedlungsbereiche. Die Ersatzgrundstücke können innerhalb und außerhalb des Stadtgebiets liegen und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Textteil der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 7.2 und Anlage 2 zur Begründung wird klarstellend ergänzt: „Ein Nachweis der Maßnahmen oder die Benennung von Ersatzgrundstücken für einen Nachweis der Maßnahmen ist mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.“ Wird teilweise berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans..
	<ul style="list-style-type: none"> Der Birnbaum auf Flst. 9027 hat mehrere Höhlen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse. Die bei der Fällung verlorengehenden potenziellen Fledermausquartiere müssen mindestens 1:1 ausgeglichen werden. Eine Fledermaushöhle, wie vorgesehen, erscheint daher nicht ausreichend. 	<ul style="list-style-type: none"> Für den Baum auf dem Flurstück 9027 wurden die Ersatznisthilfen und Fledermaushöhlen mindestens 1:1 ersetzt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auch Fledermäuse aufgehängte Nisthilfen für Vögel als Quartiere nutzen. Wird nicht berücksichtigt.
	<ul style="list-style-type: none"> Die Darstellung, dass bewohnte Gebäude keine Eignung für Fledermausquartiere haben, ist nicht ganz korrekt. Fledermausquartiere können sich ebenso an und in bewohnten Gebäuden befinden. Aus diesem Grund und da Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) während der Vegetationsperiode nicht ausgeschlossen werden, sollten in den Hinweisen zum Artenschutz zumindest folgende Ergänzungen aufgenommen werden: Grundsätzlich können Fledermäuse und Vögel bei folgenden Vorhaben geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlieren oder direkt geschädigt werden: <ul style="list-style-type: none"> Vorhaben mit Abbruchsarbeiten, Vorhaben mit Änderungen an der Fassade und Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich. Bei Durchführung der Bauarbeiten in den Monaten März bis einschließlich September besteht die Gefahr, dass Vögel oder Fledermäuse in ihren Wochenstuben bzw. beim Brutgeschäft gestört und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten beschädigt oder zerstört werden. Daher dürfen derartige Baumaßnahmen auch bei bewohnten Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Vegetationszeit erfolgen um eine Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln zu vermeiden. Bei Gebäuden ab 3 Stockwerken mit Flachdach, bei Fachwerkhäusern mit Außenspal- 	<ul style="list-style-type: none"> In der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Anlage 2 zur Begründung) wurde dargelegt, dass ein geringes Quartierpotenzial im gesamten Plangebiet besteht und dass im Gebäude- und Baumbestand einzelne Quartiere nicht ausgeschlossen werden können. Da keine konkreten Hinweise an dem bisherigen Gebäudebestand gefunden wurden, wird in den Hinweisen Ziff. 1.2 im Textteil auf den Leerstand und einer Zeitenregelung von Vorhaben an Gebäuden hingewiesen. Da die Regelungen des Artenschutzes für europäisch geschützte Arten (heimische Vögel und Fledermausarten) grundsätzlich gelten, wird auf die Verbote gem. § 44 BNatSchG im Bebauungsplan hingewiesen. Die Hinweise des Landratsamts werden klarstellend unter Ziff. 1.2 in den Hinweisen des Textteils ergänzt. Dies führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Wird teilweise berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>ten am Fachwerk und bei Gebäuden mit großräumiger Fassadenverkleidung (Holz-, Eternit-, oder Schindelverkleidung oder Waschbetonplatten) können jeweils auch ganzjährig Quartiere von Fledermäusen (Ganzjahresquartiere) gestört, beschädigt oder zerstört werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist darauf zu achten, dass diese nach den Bau- bzw. Sanierungsarbeiten wieder zur Verfügung stehen. Falls diese dauerhaft verloren gehen oder bedeutende Fortpflanzungs- und Ruhestätten über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen, sind Ersatzquartiere zu schaffen. • Da CEF-Maßnahmen für Fledermausquartiere in Dachstühlen oder bei Ganzjahresquartieren in der Regel aufwändig sind, wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen: Sofern das leer stehende, zum Abbruch vorgesehene Gebäude in naher Zukunft abgebrochen werden soll, wäre es sinnvoll, schon auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens abzuklären, ob und ggfs. wie dieses Problem zu überwinden ist. Wenn jedoch noch nicht absehbar ist, wann ein Abriss des Gebäudes ansteht, müsste diese Prüfung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. In einem solchen Fall kann es dann aber unter Umständen zu zeitlichen Verzögerungen führen. <p>Stellungnahme des Immissionsschutzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die geplanten Änderungen/Ergänzungen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen, Dachformen, Wasserableitung, u.a.) kommt es zu keiner Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation. Die untere Immissionsschutzbehörde bringt somit keine Bedenken zur Planung vor, weist aber auf folgendes hin: • Südlich an das Plangebiet angrenzend ist auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 9063/1 (Am Hammerweg 37) ein Betrieb der Metallverarbeitung (Oberflächenveredlung und Wärmebehandlung - Galvanik) angesiedelt. Die untere Immissionsschutzbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass bei berechtigten Beschwerden, insbesondere nach Bebauung der zurzeit an den Betrieb angrenzenden unbebauten Grundstücke (Flst. Nrn. 9063 und 9074) der für die Emissionen verantwortliche Anlagenbetreiber mit zu seinen Lasten gehenden (einschränkenden) immissionsschutzrechtlichen Anordnungen (§ 24 in Verbindung mit § 22 BImSchG) zu rechnen hat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan kann für das gesamte bereits überwiegend bebaute Wohngebiet keine vorsorglichen Ersatzflächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen festlegen, da der tatsächliche Eingriff und die Eingriffszeit auf Ebene des Bebauungsplans nicht absehbar sind. • Da keine konkreten Hinweise an dem bisherigen Gebäudebestand gefunden wurden, wird in den Hinweisen Ziff. 1.2 im Textteil auf den Leerstand und einer Zeitenregelung von Vorhaben an Gebäuden hingewiesen. Vgl. o. g. Ausführungen zu § 44 BNatSchG • Wird nicht berücksichtigt. <p>• Kenntnisnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Bebauung war bisher auf den unbebauten Grundstücken (Flst. Nrn. 9063 und 9074) neben dem bestehenden Betrieb (Am Hammerweg 37) bereits möglich. • Der Betrieb liegt außerhalb des Bebauungsplans. Es erfolgen keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan. • Wird nicht berücksichtigt.
2	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan „Im Waager - Panoramastraße, 1. Änderung“ • Stellungnahme <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
3	<p>Regierungspräsidium Freiburg</p> <p>B Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine <p>• 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine <p>• 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>• Geotechnik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. • Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: • Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Achdorf-Formation und der Wedelsandstein-Formation, welche im Talbereich von Niederterrassenschottern und Talauenschottern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. • Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. • Nach den Daten des hochauflösenden digitalen Geländemodell (DGM) befindet sich das Plangebiet im Bereich einer größeren Hangbewegung (siehe Anlage). Über die Aktivität der Hangbewegungen liegen keine Erkenntnisse vor. • Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Auf die Hanglage und dem mergeligem Untergrund im Plangebiet aus Jungquartären Schuttkegeln und Gehängeschutt und auf objektbezogene Baugrunduntersuchung wird bereits unter Ziff. 4 der Hinweise im Textteil verwiesen. • Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Boden • Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme.
	<ul style="list-style-type: none"> • Mineralische Rohstoffe • Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme.
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser • Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme.
	<ul style="list-style-type: none"> • Bergbau • Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. • Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme.
	<ul style="list-style-type: none"> • Geotopschutz • Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme.
	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Hinweise • Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. • Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>• Anlage zu Az. 2511//18-05931</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Auf die Hanglage und dem mergeligem Untergrund im Plangebiet aus Jungquartären Schuttkegeln und Gehängeschutt wird bereits unter Ziff. 4 der Hinweise im Textteil verwiesen. • Kenntnisnahme.
4	<p>Landesamt für Denkmalpflege</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr geehrte Damen und Herren, • vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange. • 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege • In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. • 2. Archäologische Denkmalpflege: • Entgegen der Aussage unter 4.7. ist von der Planung ein Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG betroffen, das abgegangene Hammerwerk mit Eisengießerei (s. Anlagen). Im kartierten Bereich ist für Baumaßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Leitungen, Fundamente, Bodenplatten, Keller etc.) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der Maßnahmen mit Auflagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme. • Auf das archäologische Kulturdenkmal wird nachrichtlich für die Flurstücke 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6 im Bebauungsplan hingewiesen. • Die Angaben werden ergänzend in der Begründung übernommen. • Dies führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans. • Wird berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>verbunden sein kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei den Hinweisen ist unter 5. Der Hinweis auf §20 DSchG überholt und durch folgenden Hinweis zu ersetzen: • Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartnerin: Dr. Beate Schmid, beate.schmid@rps.bwl.de; Tel. 07071/757-2449). Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wird in den Hinweisen berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans. • Wird berücksichtigt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage 	<ul style="list-style-type: none"> • Wird klarstellend in der Begründung übernommen. • Wird berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
5	<p>Regionalverband Neckar-Alb</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan werden die Bauvorschriften für ein bestehendes Wohngebiet verändert, um auf den noch unbebauten Grundstücken u. a. andere Dachformen zuzulassen.</p> <p>Regionalplanerische Festlegungen werden hiervon nicht berührt. Es werden daher keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme und Beteiligung am weiteren Verfahren wird berücksichtigt.
6	<p>Netze BW</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für Ihr Schreiben einschließlich der Übersendung des Bebauungsplanentwurfs bedanken wir uns.</p> <p>Zu der vorliegenden Planfassung bestehen seitens der Netze BW GmbH keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
7	<p>Unitymedia</p> <p>Sehr geehrte Frau Pustal,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigegefügte Kabelschutzanweisung.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Zentrale Planung Unitymedia</p>	<ul style="list-style-type: none"> • • Kenntnisnahme
8	<p>Fair Netz GmbH</p> <p>Sehr geehrte Frau Professor Pustal,</p> <p>für Ihr Schreiben vom 03.07.2018 bedanken wir uns.</p> <p>In dem genannten Bebauungsplangebiet betreibt und plant die FairNetz GmbH keine Leitungen und Anlagen. Daher haben wir gegen diese Maßnahme keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
9	Deutsche Telekom	
	<ul style="list-style-type: none"> Keine Stellungnahme abgegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> Kenntnisnahme.
10	Gemeindeverwaltung Dettingen an der Erms, untere Baurechtsbehörde	
	<ul style="list-style-type: none"> Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben des Büros Pustal vom 28.06.2018 und nehmen zum Planentwurf wie folgt Stellung: Es ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit die zusätzliche Festlegung von Kniestöcken überhaupt erforderlich ist, wenn doch die Wandhöhen (WHmax.) festgelegt und die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt sind. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Streichung der Festlegung von Kniestöcken führt inhaltlich zu keiner Änderung des Bebauungsplans, da die Firsthöhe (FHmax.) festgelegt wird. Wird berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.
	<ul style="list-style-type: none"> Die Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Höhenbrüter und Fledermäuse lt. Ziff. 7.2 des Textteils zum Bebauungsplan kann nicht, worauf vorsorglich hingewiesen wird, von der Baurechtsbehörde überwacht bzw. eingefordert werden. Das Planungsamt sollte daher im Zuge der Planaufstellung mit Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik prüfen, wie die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben umzusetzen ist (z. B. durch vertragliche Regelungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern während des Bebauungsplanverfahrens). Siehe hierzu auch Ziff. 8 der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung. 	<ul style="list-style-type: none"> Im Textteil der planungsrechtlichen Festsetzungen wird klarstellend ergänzt: „Ein Nachweis der Maßnahmen oder die Benennung von Ersatzgrundstücken für einen Nachweis der Maßnahmen ist mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.“ Wird berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.
	<ul style="list-style-type: none"> Soll die Regelung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nur für „Bestandsveränderungen“, also wörtlich genommen nur bei Veränderungen an bereits bestehenden Gebäuden im Plangebiet, gelten? Oder, was Sinn machen würde, gilt die Regelung etwa doch für alle genehmigungspflichtigen „Bauvorhaben“ im Plangebiet? Es wird um Klarstellung gebeten. Es wird in diesem Zusammenhang ergänzend auch darauf hingewiesen, dass für bereits früher genehmigte und vorhandene Bestandswohnungen keine (zusätzlichen) Stellplätze lt. neuem Bebauungsplan nachgefordert werden können. 	<ul style="list-style-type: none"> Es wird klarstellend in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 4 ergänzt: „Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gilt: (...)“ Wird berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.
	<ul style="list-style-type: none"> Wenn die alten Baulinien und Baugrenzen des bisher maßgeblichen Bebauungsplanes nachrichtlich im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt sind, sollten diese zur Klarstellung als „entfallende“ Baulinie bzw. Baugrenze bezeichnet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Im Planteil des Bebauungsplans wird klarstellend für die Baulinie bzw. Baugrenze ergänzt „entfällt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans“. Wird im Bebauungsplan klarstellend berücksichtigt und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Ö 6

Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan **1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Proj.-Nr. 142917

Datum: 18.10.2018

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS UND ZIELE	3
2	GELTUNGSBEREICH, KURZBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
3	WAHL DER VERFAHRENSART	3
4	PLANUNGSVORGABEN, AKTUELLE NUTZUNGEN	4
4.1	Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	4
4.2	Regionalplan	4
4.3	Flächennutzungsplan	4
4.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.5	Schutzgebiete	5
4.6	Spezieller Artenschutz	5
4.7	Denkmalschutz	5
4.8	Altlasten	5
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG	6
5.1	Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	6
5.2	Planungskonzept	6
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Gestalterische und städtebauliche Vorgaben	9
5.6	Flächenbilanz	9
6	GRÜNORDNUNG, ARTENSCHUTZ, BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“	7
Abbildung 2: Möglicher Gebäudeschnitt des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“	8

Anlage 1 zur Begründung: Belange des Umweltschutzes – Ökologischer Steckbrief

Anlage 2 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

1 Planungsanlass und Ziele

Der Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ ist seit dem 25.04.1966 in seiner aktuellen Fassung rechtskräftig. Die Gemeinde Dettingen beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ den aktuellen städtebaulichen Anforderungen im Geltungsbereich weiter gerecht zu werden. Durch die sich verändernde Architektursprache und Modernisierung von Gebäuden und aufgrund der Vielzahl zwischenzeitlich geänderter Gesetze und sonstiger rechtlicher und fachlicher Vorgaben soll der Bebauungsplan mit den Festsetzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Zugleich soll die Attraktivität für künftige Bautätigkeiten im Innenbereich gesteigert werden, indem mehr Möglichkeiten zur Gestaltung der Bebauung gegeben werden. Dabei soll der Grundcharakter des Wohngebiets beibehalten werden.

Im Plangebiet befinden sich derzeit sechs unbebaute Grundstücke und ein Gebäude mit Leerstand. Mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Dettingen durch eine behutsame, maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet künftig eine zeitgemäße und attraktive Wohnbebauung zu ermöglichen, um der enormen Nachfrage nach Wohnungen durch die Schaffung der Möglichkeit auch von maßvoll verdichtetem Wohnraum gerecht zu werden.

2 Geltungsbereich, Kurzbeschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Grenzen des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ vom 25.04.1966.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha und liegt nördlich der Erms zwischen der Straße Am Hammerweg, die parallel zur Erms verläuft und der nördlichen Ortsrandlage von Dettingen, ca. 500 m südlich unterhalb des Naturschutzgebiets „Goldland-Klausenberg“. Im Norden des Plangebiets grenzen Streuobstwiesen an. In der weiteren angrenzenden Umgebung befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Das Plangebiet liegt in südlicher Hanglage und fällt von ca. 414 m auf 392 m ü. NN ab.

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die hangparallel verlaufenden Straßen Panoramastraße, Im Waager und Am Hammerweg erschlossen. Im Westen verläuft in Richtung Erms die Straße Gfällweg mit einer Steigung von ca. 12 %. Die Bebauung der Grundstücke ist an die topographischen Gegebenheiten angepasst. Die Gebäude sind auf der Bergseite überwiegend eingeschossig und auf der Talseite zweigeschossig errichtet worden.

Das allgemeine Wohngebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es befinden sich aktuell sechs unbebaute Grundstücke im Plangebiet.

3 Wahl der Verfahrensart

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendung des Verfahrens ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.
- Die Größe der festzusetzenden Grundflächen beträgt ca. 14.100 m² und damit weniger als 20.000 m², wie im Gesetz verlangt.

- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht der Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- Der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4 c BauGB.

4 Planungsvorgaben, Aktuelle Nutzungen

4.1 Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Das Plangebiet wird über die bestehenden hangparallel verlaufenden Straßen: Panoramastraße, Im Waager, Am Hammerweg sowie über die senkrecht dazu bergwärts laufende Straße Gfällweg erschlossen. Innerhalb der Panoramastraße verläuft eine Hauptwasserversorgungsleitung. Das Plangebiet ist an bestehende Versorgungsleitungen angeschlossen.

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Dettingen an der Erms liegt im Korridor der regionalen Entwicklungsachse (Siedlungs- und Nahverkehrsachse) Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (– Ehingen (Donau)) (Regionalplan Neckar-Alb 2013). Dettingen an der Erms zählt als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit zu den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. In der Raumnutzungskarte ist die Gemeinde mit dem Symbol „Vorranggebiet Siedlungsbereich (PS 2.4.1)“ ausgewiesen.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (4. Änderung, 2012) ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ vom 25.04.1966 mit marginalen Anpassungen des Geltungsbereichs. Grund dafür sind die erfolgten Neuvermessungen der Flurstücke.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“. Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung nicht gegeben. Das Naturschutzgebiet „Goldland-Klausenberg“ befindet sich ca. 500 m nördlich des Plangebiets.

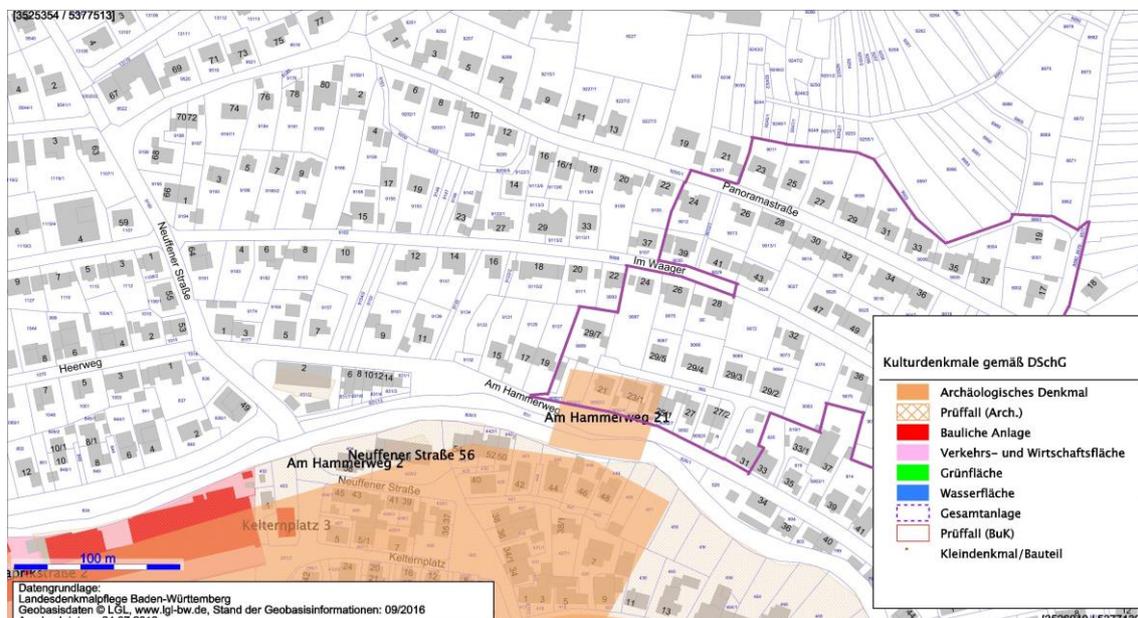
4.6 Spezieller Artenschutz

Den Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Sinne des § 44 BNatSchG wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vollständig Rechnung getragen. Diese ist als Anlage zur Begründung ausführlich dargelegt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zum Ergebnis, dass Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden.

4.7 Denkmalschutz

Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG sind im Süden des Plangebiets betroffen (Flurstücke 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6). Es handelt sich um das abgegangene Hammerwerk der Eisengießerei (vgl. Abbildung 1). Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird erforderlich. Bodendenkmale sind nicht betroffen.

Abbildung 1: Lage Kulturdenkmal gemäß DSchG



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege (2018)

4.8 Altlasten

Altlasten im Sinne von Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen sind in den Geltungsbereichen nicht bekannt (Angaben Flächennutzungsplan).

5 Städtebauliches Konzept / Inhalt der Planung

5.1 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,2 ha. Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

809, 822, 1137, 8570/1*, 8863, 9001, 9002, 9004, 9005, 9006, 9007, 9008, 9009, 9010, 9011, 9012, 9012/1, 9013, 9013/1*, 9014, 9015, 9016, 9017, 9018, 9019, 9019/1, 9023, 9024, 9025, 9026, 9027, 9028, 9029, 9030, 9048, 9049/1, 9049, 9061, 9062, 9062/1, 9063, 9064, 9065, 9066, 9067, 9069, 9070, 9071, 9072, 9073, 9074, 9075, 9076, 9087, 9087/1, 9088*, 9090, 9092, 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6, 9092/7, 9092/9, 9205/1*, 9127*

*Flurstück nur zum Teil im Geltungsbereich

5.2 Planungskonzept

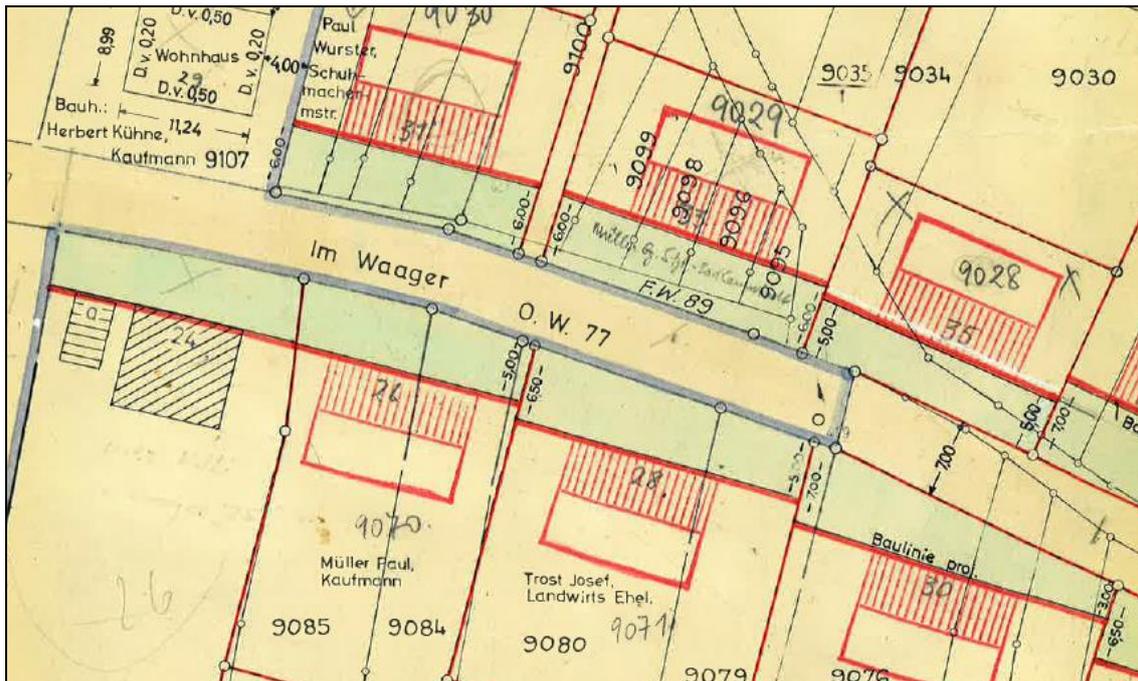
Grundsätzlich entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sowohl die äußere als auch innere Erschließung wird beibehalten.

Es gilt der allgemeine Grundsatz, dass alle bestehenden und auf Basis des geltenden Bebauungsplans vom 25.04.1966 genehmigten Gebäude Bestandsschutz genießen. Genehmigungspflichtige Veränderungen der Gebäude oder an den Gebäuden sind Bestandteil der 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte zum Teil Baulinien entlang der jeweiligen Erschließungsstraße fest. Diese orientierten sich an den damals bereits bestehenden Wohngebäuden bei Rechtskraft des Bebauungsplans vom 25.04.1966. Die städtebauliche Ordnung wird künftig über die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Dabei ist das Ziel, die einheitliche Bauflucht entlang der jeweiligen Straßenseite zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften werden an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude zu errichten, die den Anforderungen an differenzierten Wohnverhältnissen (Familienhaushalt, Single-Haushalt), Umweltschutz und dem modernen Wohnungsbau in seinem äußeren Erscheinungsbild zu entsprechen. Dies erfolgt unter der Prämisse, die bestehende Bebauung mit einzubeziehen und über weitere Gestaltungsspielräume, insbesondere der Dachformen, zu erweitern. Umwelt- und naturverträgliche Vorgaben wie dezentrale Niederschlagswasserableitung in Zisternen und wasserdurchlässige Beläge werden in den örtlichen Bauvorschriften neu aufgenommen.

Abbildung 2: Auszug Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“



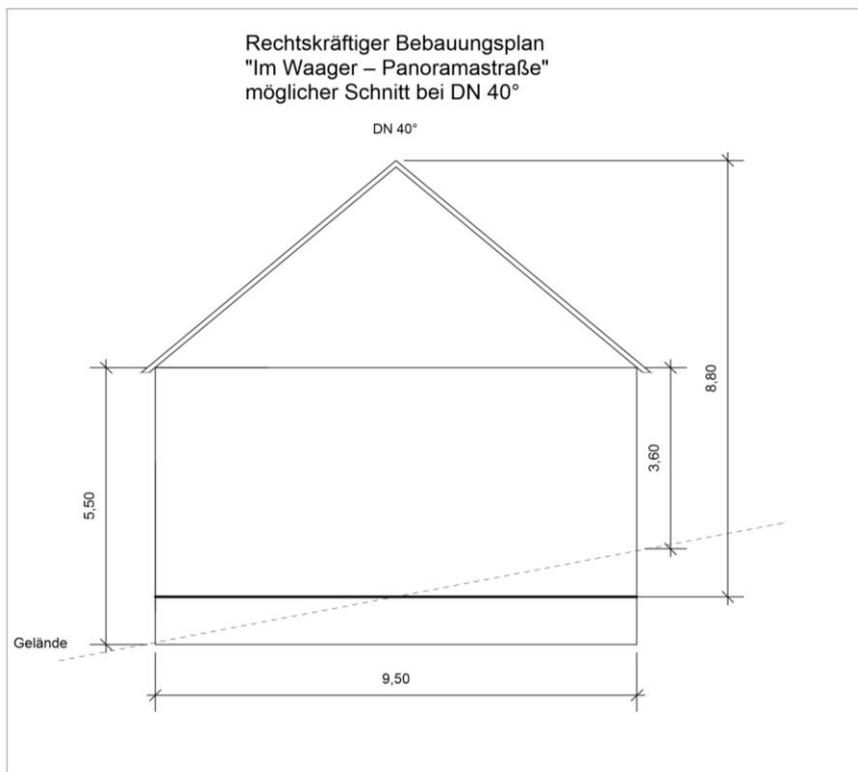
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist Allgemeines Wohngebiet (WA). Um dem bisherigen Charakter des Plangebiets zu entsprechen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus Gründen einer maximal möglichen Ausnutzung der Grundstücke sowie dem flächensparenden Bauen verzichtet.

Um die lockere Bebauung weiterhin zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Stellung der Gebäude erfolgt parallel zur Erschließungsstraße, und entspricht somit der überwiegenden Stellung der bestehenden Gebäude. Ausnahmsweise ist an den Eckgrundstücken eine abweichende Ausrichtung der Hauptfistrichtung zulässig, insbesondere für eine optimale Nutzung von Energiegewinnungsanlagen.

Die Gebäudehöhen nehmen die Höhen des Bestandes auf und erweitern diesen insbesondere durch die Wahl möglicher Dachformen (Satteldach, Flachdach, Pultdach). Im Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ sind maximal zweigeschossige Wohngebäude mit einer bergseitigen Höhe von maximal 3,60 m (eingeschossig) und einer talseitigen Höhe von max. 5,50 m (zweigeschossig) sowie einer Dachneigung von max. 40° zulässig. In der 1. Änderung wird die maximale Höhe der Gebäude durch die Zahl der Vollgeschosse ergänzt. Damit wird die Kubatur bei möglichen Flachbauten aufgelockert in dem das Dachgeschoss versetzt errichtet wird.

Abbildung 3: Möglicher Gebäudeschnitt des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“



In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ wird eine maximale Höhenbegrenzung (m. H. b.) über eine Bezugsebene festgesetzt. Die Bezugsebene entspricht dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den geplanten Gebäudeecken. Die sich hieraus ergebene Bezugsebene ist maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe des Gebäudes. Je nach Dachform sind bei Satteldächern max. 5,50 m Wandhöhe, bei Flachdächern max. 9,50 m Wandhöhe. Die jeweiligen Firsthöhen betragen max. 9,50 m.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf eine Festsetzung von Baulinien, wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, wird verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze nimmt die bestehende Bebauung auf und überträgt den künftig überbaubaren Bereich auf die bisher unbebauten Grundstücke. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten. Alle bestehenden und auf Basis des geltenden Bebauungsplans vom 25.04.1966 genehmigten Gebäude genießen Bestandsschutz. Im Falle eines Abbruchs und ggf. Wiederaufbau sind die neu festgesetzten Baugrenzen anzuwenden.

5.5 Gestalterische und städtebauliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° – 35° fest, ausnahmsweise können im Einzelfall Dachneigungen bis zu 40° zugelassen werden. Ausschließlich Garagen können auch mit Flach- bzw. Pultdach erstellt werden.

Mit der 1. Änderung werden für die Hauptgebäude Sattel-, Flach- und Pultdächer zugelassen. Zugelassen ist für Satteldächer eine Dachneigung (DN) von 25° – 40°. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,5 m beträgt und deren Dachneigung von 10° – 20° entspricht, sind ebenfalls zugelassen (versetztes Pultdach).

Die Höhenvorgaben von Kniestöcken entsprechen den Vorschriften aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Zulassung von Energiegewinnungsanlagen sowie die Materialeindeckung der Dächer wurde ergänzt.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf eine Geländegestaltung zur Abschrägung von Böschungen und zur Einfriedung verzichtet. Als städtebauliche Vorgabe ist dies nicht erforderlich. Die Freiflächen sind zu begrünen und als Grünflächen zu unterhalten.

5.6 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	35.300 m ²
– überbaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO	14.120 m ²
Verkehrsfläche	6.170 m ²
Gesamtfläche	41.470 m ²

6 Grünordnung, Artenschutz, Belange des Umweltschutzes

Die Grünordnungsplanung erfolgt in die Planung integriert.

Die Informationen zu betroffenen Belangen des Umweltschutzes werden als Abwägungsgrundlage in Form des Ökologischen Steckbriefs in Anlage 1 zur Begründung aufbereitet. Der Anteil der versiegelten Fläche bleibt bei Beibehaltung der GRZ von 0,4 unverändert. Damit entspricht die aktuelle Planung dem Bestand. Neu festgesetzt werden die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Dachbegrünungen von Flach- und Pultdächern zur Verbesserung der Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser und als Beitrag zum Klimaschutz.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung liegt in Anlage 2 zur Begründung vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass vor Rodung von Höhlenbäumen Nisthilfen auf den betroffenen Flächen oder auf einem externen Ersatzgrundstück (bei entsprechender vertraglicher Regelung) anzubringen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Bäumen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln oder nach vorheriger Kontrolle vorzunehmen sind (§ 39 (5) BNatSchG). Bei Abbruch von Gebäuden ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, Bestandsgebäude mit vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr vor Abbruch auf Fledermäuse und Vögel von einem qualifiziertem Fachbüro kontrollieren zu lassen. Es wird weiter empfohlen Bestandsgebäude mit vorhergehendem Leerstand von unter einem Jahr ohne vorheriger Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar abzubrechen.

Anlage 1 zur Begründung:

Belange des Umweltschutzes – Ökologischer Steckbrief

Anlage 2 zur Begründung:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung



6 Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief[©]

– Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans

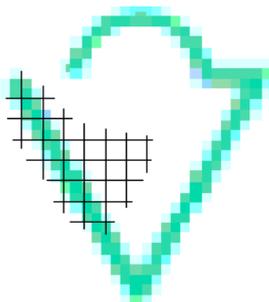


Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7421 Metzingen und Blatt 7422 Lenningen; Darstellung unmaßstäblich (LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG)

Auftraggeber: Gemeinde Dettingen an der Erms

Proj. Nr. 142917

Datum: 18.10.2018



Pustal Landschaftsökologie und Planung

Prof. Waltraud Pustal

Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen

Fon: 0 71 21 / 99 42 16

Fax: 0 71 21 / 99 42 171

E-Mail: mail@pustal-online.de

www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Dettingen an der Erms plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Dieser ist seit dem 25.04.1966 rechtskräftig. Mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Dettingen durch eine behutsame, maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet künftig eine zeitgemäße und attraktive Wohnbebauung zu ermöglichen, um der enormen Nachfrage nach Wohnungen durch die Schaffung der Möglichkeit auch von maßvoll verdichtetem Wohnraum gerecht zu werden.

Nach § 1 (6) 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt), auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Der nachfolgende Ökologische Steckbrief[®] für das Untersuchungsgebiet stellt die umweltrelevanten Belange in knapper Übersicht dar.

2 Methodik

Die Informationen des Ökologischen Steckbriefs[®] dienen als Abwägungsgrundlage gemäß § 1 (7) BauGB. Der Ökologische Steckbrief[®] gliedert sich in einen Grundlagenteil (Ausprägung = Bestandserhebung/Bewertung) und Beurteilungsteil (Konfliktanalyse) und gibt Planungsempfehlungen. Diese münden in Textfestsetzungen, die unmittelbar in den Bebauungsplan übernommen werden (integrierte Bearbeitung). Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gem. § 44 BNatSchG ist integriert (Anlage 2).

3 Fazit und Empfehlung

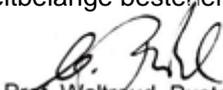
Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Versiegelung, Lage im Innenbereich) bestehen für die Schutzgüter „Geologie/Boden“, „Wasser“, „Klima- und Lufthygiene“ und „Landschaftsbild und Erholung“ keine erheblichen Beeinträchtigungen. Um den Anforderungen des Klimaschutzes zu entsprechen wird für künftige Flach- und Pultdächer im Plangebiet eine Dachbegrünung festgesetzt. Dieser positive Effekt leistet zudem einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung. Auf die mögliche Verwendung von Zisternen als Maßnahme zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird hingewiesen

Für das Schutzgut „Mensch/Lärm“ ist keine erhebliche Änderung absehbar. Es kommt zu keiner Zunahme des Verkehrs, daher ist keine Veränderung der Lärmimmissionen bzw. der -emissionen zu erwarten. Auf das archäologische Kulturdenkmal „Hammerwerk der Eisengießerei“ wird hingewiesen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vor Rodung von Höhlenbäumen Nisthilfen auf den betroffenen Flächen oder auf einem externen Ersatzgrundstück (bei entsprechender vertraglicher Regelung) anzubringen sind. Es wird empfohlen Bestandsgebäude mit vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr vor Abbruch auf Fledermäuse und Vögeln von einem qualifiziertem Fachbüro kontrollieren zulassen. Es wird weiter empfohlen Bestandsgebäude mit vorhergehendem Leerstand von unter einem Jahr ohne vorheriger Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar abzubrechen.

Die relevanten Umweltbelange gemäß § 1 (6) Pkt. 7 BauGB wurden im Sinne des § 2 (4) i. V. m. 2 a BauGB (Umweltprüfung) untersucht und im Ökologischen Steckbrief[®] abgearbeitet. Erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Umweltbelange bestehen nicht.

Datum: 18.10.2018


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

Datum: 18.10.2018

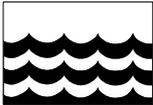
Pustal Landschaftsökologie und Planung

4 Ökologischer Steckbrief[®] für das Plangebiet

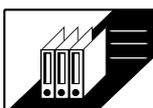
Der Ökologische Steckbrief[®] (PUSTAL 1994) stellt die umweltrelevanten Belange in knapper Übersicht dar, gegliedert in Bestand/Bewertung und Prognose: Konfliktanalyse. Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach standardisierten Bewertungsmodellen der LUBW, die Konfliktanalyse berücksichtigt die absehbaren Beeinträchtigungen und gibt Planungshinweise, die in Festsetzungen münden.

Die Bewertung erfolgt in fünf-stufiger Skala: „nicht gegeben/keine/sehr gering“, „gering“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“ für alle Schutzgüter (Grundlage: LUBW 2005). Daraus folgt die Beurteilung der Erheblichkeit der Wirkungen/Beeinträchtigungen (Spalte Prognose: Konfliktanalyse) in „nicht erheblich“ („sehr gering“, „gering“) und „erheblich“ („mittel“ bis „sehr hoch“). Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wird diese Beurteilung angepasst. Es erfolgen Maßnahmen, um die Wirkungen/Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse
 <p>Fläche</p>	<p>Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umfang Plangebiet ca. 4,2 ha • Überbaubare Fläche: GRZ 0,4 • Davon sind sechs Grundstücke aktuell unbebaut 	<p>Nettoneuersiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Zunahme der zulässigen überbaubaren Fläche • Nachverdichtung im Innenbereich
 <p>Geologie/Boden</p>	<p>Geologie/Boden:</p> <p><u>Geologie:</u> Am Hang überwiegend Schuttkegel aus Kalkgestein. Im Übergang zur Talsohle jüngere diluviale Flußschotter bestehend aus Jurageröll (GL BW 1967).</p> <p><u>Boden:</u> Gewachsener Boden ist nicht mehr vorhanden.</p> <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Boden ist anthropogen überformt. Es handelt sich um innerörtliche Böden mit Vorbelastungen durch ehemalige Überbauung und Nutzung <p><u>Bedeutung und Bewertung:</u></p> <p>Unversiegelte Flächen Gärten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Natürliche Bodenfruchtbarkeit: „gering“ <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „gering“</p> <p>Filter/ Puffer für Schadstoffe: „gering“</p> <p>Standort für nat. Vegetation: „gering“</p> <p>Versiegelten Flächen: „keine“</p> <p>Teilversiegelte Fläche: „gering“</p>	<p>Geologie/Boden:</p> <p><u>Funktionsverlust gemäß BodSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zulässige überbaubare Fläche ist unverändert • Flächenversiegelung auf den bisher unbebauten Grundstücken <p>Beeinträchtigung:</p> <p>Aufgrund der Vorbelastung, bestehender Versiegelung und der insgesamt geringen Bedeutung: „nicht erheblich“</p> <p>Planungshinweise:</p> <p><u>Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Neuversiegelung auf das Unabdingbare

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse
 <p>Oberflächenwasser</p>	<p>Wasserhaushalt:</p> <p>Oberflächenwasser/Retention:</p> <p>Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.</p> <p><u>Vorbelastung Retention:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • bestehende Bebauung: <p><u>Bedeutung und Bewertung (RP F 2011):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (siehe Boden): „gering“ 	<p>Wasserhaushalt:</p> <p>Oberflächenwasser/Retention:</p> <p>Verminderung der natürlichen Rückhaltefähigkeit.</p> <p>Beeinträchtigung:</p> <p>Aufgrund der Vorbelastung: „nicht erheblich“</p> <p>Planungshinweise:</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünungen auf Flach-, Pultdächern • Zisternen empfohlen
 <p>Grundwasser</p>	<p>Grundwasser:</p> <p><u>Hydrogeologische Einheit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberer Hangbereich Mitteljura im Übergang zur Talsohle junge Talfüllungen <p><u>Vorbelastung (ca. 100 % der Fläche):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsbereich <p><u>Bedeutung und Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung: „gering“ 	<p>Grundwasser:</p> <p>Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch geplante Versiegelung.</p> <p>Beeinträchtigung:</p> <p>Aufgrund der Vorbelastung: „nicht erheblich“</p> <p>Planungshinweise:</p> <p><u>Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Neuversiegelung auf das Unabdingbare • Dachbegrünungen auf Flach-, Pultdächern • Wasserdurchlässige Beläge für Park- und Stellflächen • Zisternen empfohlen
<p>§§ Wasserschutzgebiet</p>	<p>Wasserschutzgebiet:</p> <p>„nicht gegeben“</p>	<p>Wasserschutzgebiet:</p> <p>„nicht gegeben“</p>
<p>§§ Gewässerrandstreifen</p>	<p>Gewässerrandstreifen:</p> <p>„nicht gegeben“</p>	<p>Gewässerrandstreifen:</p> <p>Beeinträchtigung:</p> <p>„nicht gegeben“</p>
<p>§§ Überschwemmungsgebiet</p>	<p>Überschwemmungsgebiet:</p> <p>„nicht gegeben“</p>	<p>Überschwemmungsgebiet:</p> <p>Beeinträchtigung:</p> <p>„nicht gegeben“</p>
 <p>Klima-/Lufthygiene</p>	<p>Klima- / Lufthygiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet umfasst kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftentstehungsflächen <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestehende Bebauung <p><u>Bedeutung und Bewertung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Vorbelastung: „gering“ 	<p>Klima / Lufthygiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine erheblichen Änderungen absehbar <p>Beeinträchtigung:</p> <p>Aufgrund der Vorbelastung: „nicht erheblich“</p> <p>Planungshinweise:</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünungen auf Flach-, Pultdächern

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse
 <p>Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt</p>	<p><u>Pflanzen und Tiere:</u></p> <p><i><u>Bedeutung und Bewertung (LUBW 2005):</u></i></p> <p>Garten „sehr gering“</p> <p>Einzelbäume „gering“</p> <p>Wohngebäude und Garagen „sehr gering“</p> <p>Straßen „sehr gering“</p> <p><i><u>Vorbelastung:</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> Bestehende Bebauung 	<p><u>Pflanzen und Tiere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zulässige überbaubare Fläche ist unverändert Verlust an Lebensraumfunktion durch Nachverdichtung <p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Baumfällungen und Gehölzrodung außerhalb Vegetationsperiode <p><u>Beeinträchtigung:</u> „nicht erheblich“</p> <p><u>Biologische Vielfalt*:</u> Die biologische Vielfalt im Plangebiet und Umgebung erscheint bei Durchführung der Planung als nicht gefährdet.</p> <p><i>*§ 1 BNatSchG: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt. Sie umfasst die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (§ 7).</i></p> <p><u>Beeinträchtigung:</u> „nicht erheblich“</p>
<p>§§ Naturschutz</p>	<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Keine Schutzgebiete gegeben.</p>	<p><u>Naturschutz:</u></p> <p><u>Beeinträchtigung:</u> „nicht gegeben“</p>
<p>§§ Artenschutz</p>	<p><u>Artenschutz:</u></p> <p><i><u>§ 44 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten:</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> Siedlungstypische Vogelarten in den Gärten Baumhöhlen als potentielle Brutstätten für Vögel und Quartiere für Fledermäuse Leerstehendes Gebäude (Panoramastraße 11): Quartiere für Fledermäuse möglich Vgl. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Anlage 2) 	<p><u>Artenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rodung von Bäumen Abriss von Gebäuden <p><u>Beeinträchtigung:</u> „nicht erheblich“</p> <p>Keine artenschutzrechtlichen Konflikte bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten (vgl. Anlage 2)</p> <p><u>Planungshinweise:</u></p> <p><i><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeit Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis Februar Kontrolle von Gebäuden bei Leerstand über ein Jahr <p><i><u>Vorgezogene Maßnahmen:</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> Anbringen von Nisthilfen und Fledermaushöhlen

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse
 <p>Ortsbild und Erholung</p>	<p><u>Landschaftsbild und Erholung:</u></p> <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebiet <p><u>Bewertung (LUBW 2005):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringe Naturnähe • Bestehende Bebauung • Keine Erholungsnutzung <p style="text-align: right;">„gering“</p>	<p><u>Landschaftsbild und Erholung:</u></p> <p>Planung sieht städtebauliche Neuordnung und eine Nachverdichtung des Gebiets vor.</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung • Bauweise orientiert sich an bestehender Umgebung <p><u>Beeinträchtigung des Ortsbildes:</u></p> <p style="text-align: right;">„nicht erheblich“</p> <p><u>Beeinträchtigung der Erlebnisqualität für die ortsnahe Erholung:</u></p> <p style="text-align: right;">„nicht erheblich“</p> <p><u>Beeinträchtigung des Ortseingangs:</u></p> <p style="text-align: right;">„nicht erheblich“</p>
 <p>Mensch/ Lärm</p>	<p><u>Mensch/Lärm:</u></p> <p><u>Vorbelastung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Straßenverkehr im Wohngebiet <p><u>Bewertung:</u></p> <p style="text-align: right;">„gering“</p>	<p><u>Mensch/Lärm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderung der Lärmsituation absehbar <p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <p style="text-align: right;">„nicht erheblich“</p>
 <p>Kultur-/Sachgüter</p>	<p><u>Kultur- und Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG • „Hammerwerk der Eisengießerei“ (LANDESAMT F. DENKMALPFLEGE 2018) <p><u>Betroffene Flurstücke:</u></p> <p>9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6</p> <p style="text-align: right;">„gegeben“</p>	<p><u>Kultur- und Sachgüter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmalrechtliche Genehmigung wird erforderlich <p><u>Beeinträchtigung:</u></p> <p style="text-align: right;">„nicht gegeben“</p>
 <p>Abfälle</p>	<p><u>Müll, Abfälle, Recyclingstoffe:</u></p> <p>Der entstehende Müll entspricht den haushaltsüblichen Mengen und muss fachgerecht entsorgt werden.</p>	<p><u>Müll, Abfälle, Recyclingstoffe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung • Das prognostizierte Abfall- und Recycling-Aufkommen entspricht den haushaltsüblichen Mengen

5 Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- LANDESAMT F. DENKMALPFLEGE (2018): - Bebauungsplan der Innenentwicklung, 1. Änderung „Im Waager - Panorama-straße in Dettingen an der Erms; TÖB-Anhörung. Schreiben vom 16.08.2018, AZ: 84.2TÜ
- LVA – LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7421 Metzingen
- LVA – LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen
- GL BW - GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1967): Geologische Karte von Baden-Württemberg (GK) 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen
- LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Abgestimmte Fassung Oktober 2005
- PUSTAL, W. (1994): Ökologischer Steckbrief – Instrument für eine problemorientierte Landschafts- und Stadtplanung. Hrsg.: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung
- RPF – REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2011): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis ALK und ALB, digitale Sach- und Geodaten für Dettingen an der Erms Stand: September 2011

Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen

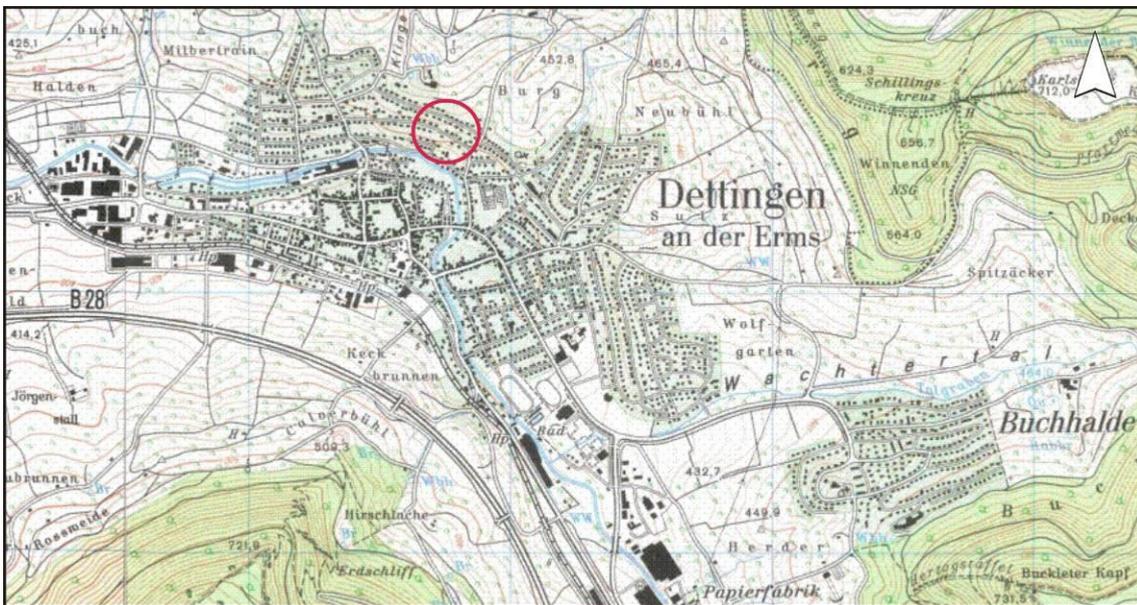
Bebauungsplan

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

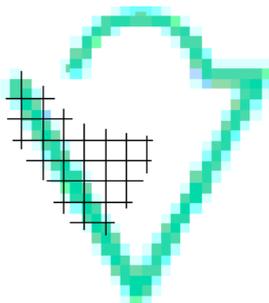
– Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7421 Metzingen und Blatt 7422 Lenningen; Darstellung unmaßstäblich (LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG)

Auftraggeber: Gemeinde Dettingen an der Erms

Proj. Nr. 142917
Datum: 18.10.2018



Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: 0 71 21 / 99 42 16
Fax: 0 71 21 / 99 42 171
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS	3
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3	METHODIK	3
4	PLANGEBIET UND ÖRTLICHE SITUATION	4
5	KONFLIKTANALYSE	6
5.1	Kurzbeschreibung der Planung	6
5.2	Planungsbedingte Wirkfaktoren	7
6	DURCHFÜHRUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN RELEVANZPRÜFUNG	7
7	BETROFFENHEIT DER ARTENGRUPPEN	10
8	ZUSAMMENFASSUNG – ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN	12
9	LITERATUR UND QUELLEN	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Fotos aus dem Plangebiet	5
Abbildung 2:	Bebauungsplan 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“	6
Abbildung 3:	Untersuchte Flurstücke mit Angabe der Flurstücksnummer	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Betroffenheit der Artengruppen	10
------------	--------------------------------	----

1 Anlass

Die Gemeinde Dettingen an der Erms plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Dieser ist seit dem 25.04.1966 rechtskräftig. Mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Dettingen durch eine behutsame, maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet künftig eine zeitgemäße und attraktive Wohnbebauung zu ermöglichen, um der enormen Nachfrage nach Wohnungen durch die Schaffung der Möglichkeit auch von maßvoll verdichtetem Wohnraum gerecht zu werden.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gem. § 44 BNatSchG wird für die Planung erforderlich.

2 Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß **§ 44 BNatSchG** zu beachten und zu prüfen.

Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, für das geplante Bauvorhaben zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäischer Vogelarten erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig.

Die ausschließlich nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten sind gemäß **§ 44 Abs. 5 BNatSchG** in der Eingriffsregelung zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

3 Methodik

1. Schritt

Bei der Durchführung der **artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung** werden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-RL und europäischen Vogelarten im Planungsgebiet und der vorhandenen Biotope abgeprüft (**Abschichtung**).

2. Schritt

Ergibt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Hinweise auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes von streng geschützten Populationen der Anhang IV-Arten oder/und europäischer Vogelarten, sind diese Artengruppen oder Arten in einer sogenannten **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** vertieft zu untersuchen. Bei häufigen Vogelarten (z. B. Kohlmeise, Hausrotschwanz, Kleiber und andere Arten der Kulturlandschaft und Siedlungsrandbereiche) liegt im Regelfall keine erhebliche Störung/Beeinträchtigung der lokalen Population vor. Generell sind Nahrungs- und Jagdbereiche nur zu betrachten, wenn durch die Beseitigung dieses Lebensraumes die Population wesentlich beeinträchtigt wird.

Ergebnis:

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung nicht erforderlich (vgl. Kap. 6 f.).

4 Plangebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha und liegt nördlich der Erms zwischen der Straße Am Hammerweg, die parallel zur Erms verläuft und der nördlichen Ortsrandlage. Im Norden des Plangebiets grenzen Streuobstwiesen an. In der weiteren angrenzenden Umgebung befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt in südlicher Hanglage und fällt von ca. 414 m auf 392 m ü. NN ab.

Das Plangebiet ist bis auf sechs Grundstücke bereits bebaut. Die Freiflächen sind geprägt von Wiesen mit alten Obstbäumen und Ruderalvegetation. Es besteht eine räumliche Verbindung zum nördlich angrenzenden Streuobstbestand. Die innere Erschließung erfolgt über die bestehenden hangparallel verlaufenden Straßen: Panoramastraße, Im Waager, Am Hammerweg sowie über die senkrecht dazu bergwärts laufende Straße Gfällweg.

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“. Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung nicht gegeben. Das Naturschutzgebiet „Goldland-Klausenberg“ befindet sich ca. 500 m nördlich des Plangebiets.

Abbildung 1: Fotos aus dem Plangebiet



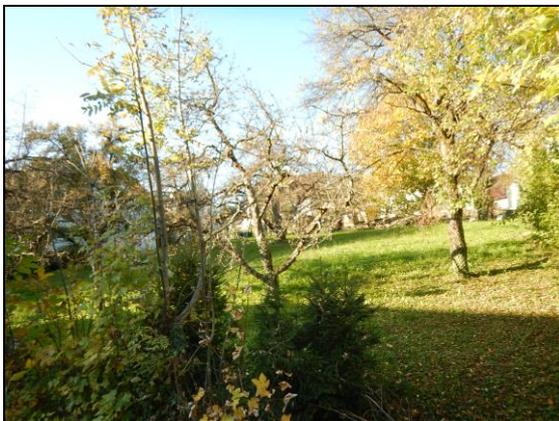
Flurstück 9049 Ruderalfläche (Gfällweg 11)



Flurstück 9072 Wiese mit Obstbäumen
(Im Waager)



Flurstück 9027 Höhlenbaum (Im Waager)



Flurstück 9087/1 Ruderalfläche (Am Hammerweg)



Flurstück 9063 (Am Hammerweg)

5 Konfliktanalyse

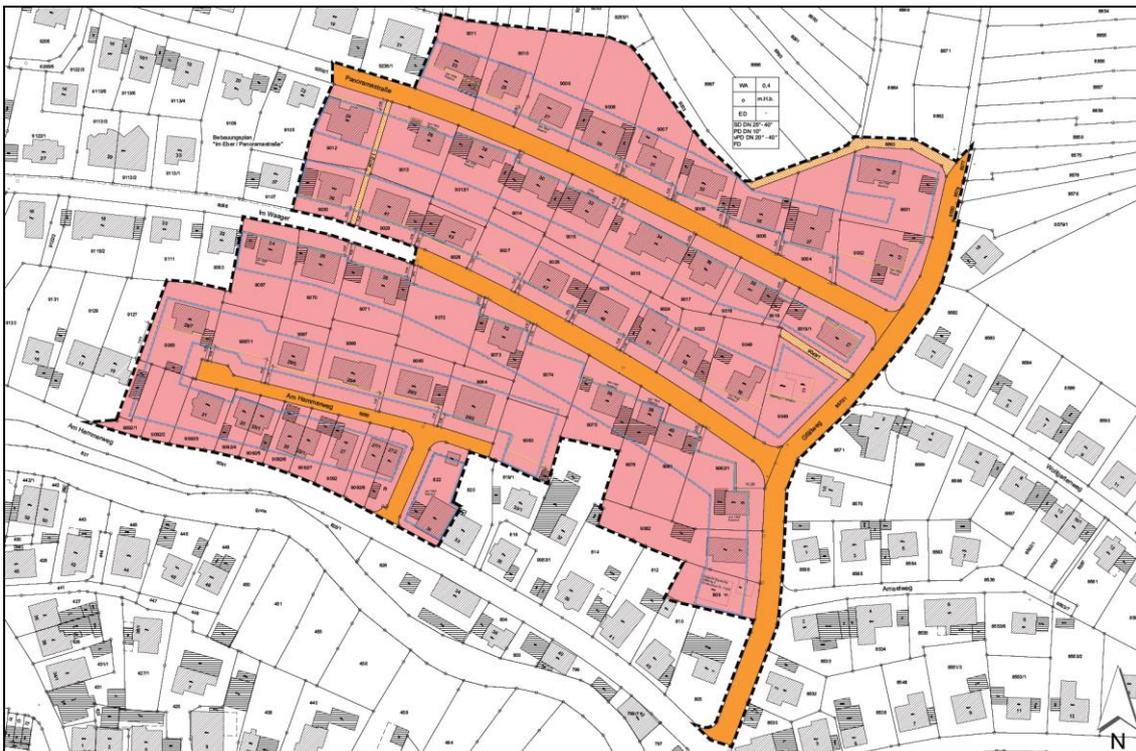
5.1 Kurzbeschreibung der Planung

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans gilt der allgemeine Grundsatz, dass alle bestehenden und auf Basis des geltenden Bebauungsplans vom 25.04.1966 genehmigten Gebäude Bestandschutz genießen. Die städtebauliche Ordnung wird künftig über die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Die örtlichen Bauvorschriften werden an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude zu errichten, die den Anforderungen an differenzierten Wohnverhältnissen, Umweltschutz und dem modernen Wohnungsbau in seinem äußeren Erscheinungsbild zu entsprechen.

Im Zuge der Nachverdichtung des Plangebiets werden voraussichtlich auf den bisher unbebauten Grundstücken Bestandsbäume gerodet werden oder Bestandgebäude abgebrochen.

Abbildung 2: Bebauungsplan 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Die unmaßstäbliche Abbildung dient hier als Orientierung. Genaue Auskunft gibt der B-Plan M 1 : 500.



5.2 Planungsbedingte Wirkfaktoren

Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Folgende **baubedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Lärmimmissionen und optische Störungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr
- Entfernung und Rodung von Gehölzen und Einzelbäumen
- Abbruch von bestehenden Gebäuden
- Flächeninanspruchnahme/-versiegelung durch Baustelleneinrichtung

Folgende **anlagebedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Permanente Flächeninanspruchnahme und -versiegelung und damit Lebensraumveränderungen (Inanspruchnahme von Vegetationsflächen sowie Brut- und Nahrungshabitate)

Folgende **betriebsbedingte Wirkfaktoren** sind durch die Planung möglich:

- Derzeit keine relevante Zunahme von weiteren akustischen oder optischen Störungen absehbar, da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut und von Straßen und Wohnbebauung umgeben ist.

Im Vergleich zum rechtskräftigen allgemeinen Wohngebiet, haben die Wirkfaktoren der geplanten Änderung des Bebauungsplans ein sehr geringes Ausmaß.

6 Durchführung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

Das Plangebiet wurde am 18.12.2017, von 13:15 Uhr bis 14:00 Uhr, durch Dipl.-Biologen Jonas Scheck begangen (Wetter: bedeckt, 5 °C, Wind 2 – 3 SW). Das Ergebnis wird im Folgenden wiedergegeben. Insbesondere wurden die Bäume der unbebauten Flurstücke untersucht (vgl. Abbildung 3). Ein leerstehendes Gebäude wurde detaillierter von außen untersucht. Der weitere Gebäudebestand wurde in einer Übersichtsbegehung untersucht.

Habitatanalyse

Baumbestand:

Auf den sechs freien Grundstücken stehen zum Teil ältere Obstbäume, mit teilweise Baumhöhlen. Folgende Bäume wurden detaillierter untersucht:

- Flst. 9013, Panoramastraße 26, ein Walnussbaum, mehrere potentielle Meisenhöhlen
- Flst. 9027, Im Waager, ein Birnbaum, mehrere Höhlen
- Flst. 9072, Im Waager, drei Obstbäume, davon ein Apfelbaum mit einer Höhle
- Flst. 9074, Im Waager, ein Walnussbaum ohne artenschutzrechtliche Relevanz
- Flst. 9063, Am Hammerweg, ein Walnussbaum mit Höhlen
- Flst. 9087/1, Am Hammerweg, mehrer mittelgroße Obstbäume mit lückenlosem Stand

Gebäude:

In der Panoramastraße 26 auf dem Flurstück 9016 befindet sich ein leerstehendes Haus mit Schäden an der Fassade. Die Habitatausstattung der weiteren Bestandsgebäude entspricht einem durchschnittlichen Wohngebiet im Alter von über 25 Jahren, die keine besonderen artenschutzrechtlich relevanten Strukturen aufweisen.

Ruderalvegetation:

Auf dem Flurstück 9049, Gefällweg 11, befindet sich Ruderalfläche und aufgeschichtete Steinquader. Es befindet sich aktuell keine Gebäude auf dem Flurstück. Eine Habitatausstattung für geschützte Arten wird ausgeschlossen.

Abbildung 3: Untersuchte Flurstücke mit Angabe der Flurstücksnummer



Plangrundlage: LUBW (2018)

Habitat eignung

Vögel:

Die Höhlenbäume sind potentielle Habitate für Brutvögel. Folgende Höhlenbäume eignen sich als potenzielle Brutstätten für Vögel, wie Kohl- und Blaumeisen sowie Starre:

- F1St. 9013, Panoramastraße 26, ein Walnussbaum
- F1St. 9027, Im Waager, ein Birnbaum
- F1St. 9072, Im Waager, ein Apfelbaum
- F1St. 9063, Am Hammerweg, ein Walnussbaum
- F1St. 9087/1, Am Hammerweg, mittelgroße Obstbäume

Auf den anderen untersuchten Flurstücken wurden keine relevanten Habitate oder Bäume mit Höhlen gefunden. Am Gebäudebestand wurden keine Mehlschwalbennester gefunden. Im Wohngebiet sind typische Siedlungsarten zu erwarten. Gefährdete Arten sind nicht zu erwarten. Für anspruchsvollere Arten des Siedlungsrandbereichs ist keine Lebensraumeignung erkennbar.

Fledermäuse:

Für Fledermäuse ist eine durchschnittliche Eignung als Jagdgebiet vorhanden. Das Quartierpotenzial im gesamten Plangebiet ist insgesamt als gering einzustufen. Einzelne Quartiere sind aber im Gebäude- und Baumbestand nicht auszuschließen. Insbesondere nach Leerstand von Gebäuden über einem Jahr können potenzielle Quartiere für Fledermäuse grundsätzlich gegeben sein. Der Birnbaum auf Flurstück 9027, Im Waager, hat mehrere Höhlen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse.

Weitere Artengruppen und geschützte Pflanzenarten:

Weitere Artengruppen sind nicht betroffen bzw. es ist keine Lebensraumeignung gegeben. Es sind keine geschützten Pflanzenarten zu erwarten.

7 Betroffenheit der Artengruppen

Tabelle 1: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL-, und europäische Vogelarten mit Vorkommen in Baden-Württemberg (LUBW 2010).

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Farn- und Blütenpflanzen	Die streng geschützten Arten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere	Keine Lebensraumeignung (Gewässer) gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Libellen	Keine Lebensraumeignung (Gewässer) gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Käfer	Das Potenzial für totholzbewohnende Käferarten ist sehr gering. Die Höhlen in den Bäumen zeigen keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Käferarten. Es befinden sich keine größeren mit Mulm gefüllten Höhlen im Baumbestand.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Schmetterlinge	Die relevanten Arten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen (Magerrasen, feuchte Wälder, etc.), die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Amphibien und Reptilien	Amphibien: Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben. Reptilien: Keine Lebensraumeignung gegeben mit dichter Versiegelung in der Umgebung.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige Säuger: Keine Fledermäuse	Keine Lebensraumeignung.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
Avifauna	<p>Häufige und weitverbreitete Arten der Siedlungen können als Höhlenbrüter in den Baumbeständen, auf den Flurstücken: 9016, 9072, 9063, 9087/1, nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Für anspruchsvollere Arten und gefährdete Arten ist keine Lebensraumeignung erkennbar.</p> <p><u>Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rodung und Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit <p><u>Folgende vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden bei Rodung der Bäume erforderlich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flst. 9013: 1 Walnussbaum, dafür 1 Meisenhöhle • Flst. 9027: 1 Birnbaum, dafür 1 Meisenhöhle und 1 Starenhöhle • Flst. 9072: 1 Apfelbaum, dafür 1 Starenhöhle • Flst. 9063: 1 Walnussbaum, dafür 1 Starenhöhle und 1 Meisenhöhle • Flst. 9087/1: Obstbäume, dafür 2 Meisenhöhlen <p>Die Nisthilfen sind vor der Rodung als vorgezogene Maßnahme auf den betroffenen Grundstücken oder einem externen Ersatzgrundstück (bei entsprechender vertraglicher Regelung) anzubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.</p>	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Säugetiere: Fledermäuse	<p>Das Plangebiet hat eine durchschnittliche Eignung als Jagdgebiet und geringes Quartierpotenzial. Einzelne Quartiere sind im Gebäude- und Baumbestand nicht auszuschließen.</p> <p>Quartierpotenzial haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich Gebäude mit Leerstand • Birnbaum auf Flst. 9027, Im Waager, hat mehrere Höhlen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse <p><u>Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden erforderlich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Rodung des Birnbaums auf Flst. 9027, ist eine Fledermaushöhle aufzuhängen • Abbruch von Gebäuden mit vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr nur nach vorheriger Kontrolle • Abbruch von Gebäuden mit vorhergehendem Leerstand von unter einem Jahr nur ohne vorheriger Kontrolle zwischen November und Februar zulässig <p>Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.</p>	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

8 Zusammenfassung – artenschutzrechtliche Maßnahmen

Ergebnis:

Im Gebiet kommen Höhlenbäume mit potenziellen Nisthabitaten für Blau- und Kohlmeisen sowie Stare vor. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen werden erforderlich

Für Fledermäuse besitzt das Plangebiet eine durchschnittliche Eignung als Jagdgebiet und ein geringes Quartierpotenzial. Einzelne Quartiere sind im Gebäude- und Baumbestand nicht auszuschließen. Insbesondere leerstehende Gebäude und der Birnbaum auf dem Flurstück 9027 sind potenzielle Habitate für Fledermäuse. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen werden erforderlich.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Weitere Artengruppen sind nicht betroffen bzw. es ist keine Lebensraumeignung gegeben. Es sind keine geschützten Pflanzenarten zu erwarten.

In den Textteil ist zu übernehmen:

Artenschutzrechtliche vorgezogene Maßnahmen

Maßnahmen für Höhlenbrüter und Fledermäuse gem. § 9 (1) 20. BauGB i. v. m. § 44 (5) BNatSchG

Vor der Rodung von Höhlenbäumen sind das Aufhängen von Nisthilfen und einer Fledermaushöhle auf den betroffenen Grundstücken oder auf externen Ersatzgrundstücken (bei entsprechender vertraglicher Regelung) im folgenden Umfang erforderlich:

- Flst. 9013: 1 Walnussbaum, dafür 1 Meisenhöhle
- Flst. 9027: 1 Birnbaum, dafür 1 Meisenhöhle, 1 Starenhöhle, 1 Fledermaushöhle
- Flst. 9072: 1 Apfelbaum, dafür 1 Starenhöhle
- Flst. 9063: 1 Walnussbaum, dafür 1 Starenhöhle und 1 Meisenhöhle
- Flst. 9087/1: Obstbäume, dafür 2 Meisenhöhlen

Ein Nachweis der Maßnahmen oder die Benennung von Ersatzgrundstücken für einen Nachweis der Maßnahmen ist mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.

In die Hinweise des Textteils ist zu übernehmen:

Artenschutz gem. § 39 (5) BNatSchG

Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Abbruch von Gebäuden gem. § 44 BNatSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben am Gebäudebestand (z. B. Abbrucharbeiten, Vorhaben mit Änderungen an der Fassade und Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich) ist es nach o. g. Rechtslage verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu beschädigen oder zu zerstören. Es wird empfohlen bei vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr eine vorherige Kontrolle auf Fledermäuse und Vögel durch ein qualifiziertes Fachbüro vornehmen zu lassen. Es wird für Bestandsgebäude mit Leerstand unter einem Jahr empfohlen geplante Vorhaben am Gebäude ohne vorherige Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Bei Bestätigung der Nutzung als Sommerquartier bzw. Wochenstube sind Ausweichquartiere vor Abbruch des Gebäudes sicherzustellen.

Datum: 18.10.2018


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

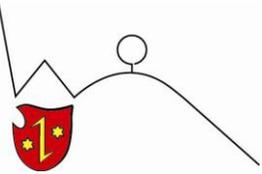
9 Literatur und Quellen

Gesetze, Rechtsverordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen FFH-Richtlinie (92/43/EWG) vom 21.05.1992
- Richtlinie des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (2009/147/EG) Vogelschutz-Richtlinie
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) in der Fassung vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Sonstige Literatur und Quellen

- LVA (LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG) (2010): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7421 Metzingen
- LVA (LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG) (2005): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen
- LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG) (2010): Geschützte Arten – Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten, Stand 21.07.2010
- Dto. (2018): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf Daten und Schutzgebiete für das Plangebiet am 16.01.2018, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8075 öff	Sachbearbeitung: Regine Ries AZ: 366.61 - Rs	15.08.2018
Gremium GR (vertagt von GR 20.9.18)	Datum 18.10.2018	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		Ergebnis

Beschlussvorlage

Eingliederung der Backhaushockete in den Kunsthandwerkermarkt

I. Beschlussantrag

Die Backhaushockete wird in der bisherigen Veranstaltungsform mangels teilnehmender Vereine nicht mehr durchgeführt. Interessierte Vereine und vor allem die Tradition „Backen im Backhaus“ wird in einem neuen Veranstaltungskonzept in den Kunsthandwerkermarkt integriert.

II. Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Backhaushockete in Höhe von ca. 7.000 € Werbung und allgemeine Kosten sowie ca. 7.000 € Bauhofkosten entfallen. Von erwähnenswerten Mehrkosten durch die Erweiterung des Kunsthandwerkermarktes ist dauerhaft nicht auszugehen.

III. Vorbemerkung

Die Backhaushockete blickt in Dettingen auf eine über 40-jährige Tradition zurück; im Jahr 2017 wurde die 21. Dettinger Backhaushockete durchgeführt. Der damalige Gedanke war, die Besonderheit der Dettinger Backhäuser mit ihren kulinarischen Spezialitäten einem breiten Besucherkreis anzubieten. Das Besondere war, dass entlang einer Strecke von über 2 km (vom oberen über das mittlere zum unteren Backhaus) viele Vereine mit Dettinger Spezialitäten und einem vielseitigen Unterhaltungsprogramm den Besuchern ein abwechslungsreiches Angebot geboten haben. Für die Besucher bis weit über die Grenzen von Dettingen hinaus war diese im 2-jährigen Turnus stattfindende Veranstaltung etwas wirklich ganz Besonderes. Die Vereine hatten mit der 2-tägigen Veranstaltung eine gute und sichere Einnahmequelle. Das gesamte Veranstaltungspro-

gramm in der Umgebung war deutlich geringer als in der heutigen Zeit, in der ab Juni fast an jedem Wochenende eine ähnliche Veranstaltung stattfindet.

Durch diese Veränderung in der Veranstaltungskultur und auch der Anzahl von ähnlichen Veranstaltungen in direkter Umgebung in den letzten 15 Jahren war der Besucherandrang langsam immer weiter zurückgegangen. Als Folge dieser Tatsache haben immer weniger Vereine an der Backhaushockete teilgenommen. Die Strecke von 2 km konnte nur noch sehr dürftig mit Veranstaltern bestückt werden. Ein „Teufelskreis“, der die Veranstaltung im Laufe der Jahrzehnte immer weniger Besucher bescherte.

Immer wieder hat die Verwaltung versucht, der Backhaushockete wieder mehr Attraktivität und Bedeutung zu geben (Start mit dem Räuberkarrenrennen, Ausbau des Trödlermarktes am Sonntag, Spielaktivitäten der teilnehmenden Vereine, Kinderschminken, Clown usw.). Alle Bemühungen waren nicht wirklich von Erfolg gekrönt, immer mehr Vereine sind abgesprungen; bei der letzten Backhaushockete waren es über die gesamte Strecke nur noch 11 Vereine.

Nach eingehender Diskussion innerhalb dem Kulturamtsteam und auch im Kulturarbeitskreis wollte die Verwaltung versuchen, die Tradition der Backhäuser und auch die Einnahmequelle der Vereine, die diese betreiben, in eine bestehende Veranstaltung so zu integrieren, dass ein passendes neues Veranstaltungskonzept entstehen kann.

III. Sachverhalt

Als Ergebnis dieser Gespräche wäre eine gute Möglichkeit der „Integration“ des Themas Backen im Backhaus und der Vereine eine Ausweitung des Kunsthandwerkermarktes; hier eine Verbindung mit dem Dettinger Handwerk:

- Öffnung der Backhäuser beim Kunsthandwerkermarkt als eine „Handwerkskunst“ unserer Gemeinde
- Schaubacken in einem der 3 Backhäuser
- Tagsüber auch mit der Bewirtung der Vereine der Backhaushockete (zum Beispiel als Weg bis zum mittleren und oberen Backhaus)
- Themen rund ums Brot, Brot backen, Zutaten usw. werden in einer Sonderausstellung im Bürgerhaus aufgebaut (bei der ersten Veranstaltung)
- Tag der offenen Tür der Brennereien mit Schaubrennen.
- Abendveranstaltung des Liederkranzes beim Sängerheim
- Weitere Aktionen bzw. Angebote interessierter Vereine

Die Verwaltung hat bereits Gespräche mit den 3 großen Vereinen der Backhaushockete geführt (HC, Liederkranz, Feuerwehr). Alle 3 Vereinsvorstände hatten Verständnis und waren sich der Situation auch so bewusst. Die Feuerwehr würde voraussichtlich eine eigene Veranstaltung losgelöst von Backhaushock und Kunsthandwerkermarkt durchführen. Der Liederkranz möchte dann beim Kunsthandwerkermarkt dasselbe Programm wie bei der Backhaushockete planen. Der HC würde sich auch sehr gerne beim Kunsthandwerkermarkt beteiligen. Alle 3 Vereine könnten sich das von der Verwaltung vorgeschlagene Konzept vorstellen.

V. Weitere Vorgehensweise:

Sofern der Gemeinderat dem obigen Vorschlag der Verwaltung zustimmt, würde die Verwaltung wie folgt weiter planen:

- Ausarbeitung eines konkreten Veranstaltungskonzeptes unter den oben genannten Vorgaben/Gedanken.
- Information und Gespräch mit allen bei der letzten Hockete beteiligten Vereinen und Planung einer möglichen „Integration“ in den Kunsthandwerkermarkt.
- Umsetzung der Veranstaltung ab dem Jahr 2019.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.